

ingediend op **194** (2019-2020) – Nr. 12
28 november 2022 (2022-2023)

Amendementen

voorgesteld na indiening van het verslag

op het ontwerp van decreet

betreffende het realisatiegerichte instrumentarium

Documenten in het dossier:

- 194** (2019-2020) – Nr. 1: Ontwerp van decreet
- Nr. 2: Verslag van de hoorzittingen
- Nr. 3 en 4: Amendementen
- Nr. 5: Advies van de Raad van State
- Nr. 6: Advies van de Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens
- Nr. 7 t.e.m. 9: Amendementen
- Nr. 10: Verslag
- Nr. 11: Reflectienota

AMENDEMENT Nr. 19**voorgesteld door Mieke Schauvliege
na indiening van het verslag**

Artikel 14

De inleidende bepaling van paragraaf 3 vervangen door wat volgt:

"§3. De eigenaarswaarde is gebaseerd op een forfaitair vergoedingssysteem op basis van mediaantransactieprijzen dat rekening houdt met de volgende degressieve objectieve correctiefactoren:".

VERANTWOORDING

Met dit amendement wordt het voorstel dat de experts van de Taskforce Bouwshift naar voor hebben geschoven, gevolgd. Zij menen dat een forfaitair vergoedingssysteem met mediaantransactieprijzen en toepassing van correctiefactoren de beste garantie is op een voorspelbaar, rechtszeker, rechtvaardig en beheersbaar systeem.

Het in voorliggend ontwerp van decreet voorgestelde systeem brengt een grote onzekerheid met zich mee. Lokale besturen, die zullen moeten opdraaien voor de te betalen eigenaarsvergoedingen, moeten op voorhand kunnen weten waar ze aan toe zijn. Lokale besturen zullen geen realistische raming kunnen maken in het beginstadium van een planningsinitiatief en zo dreigen nieuwe initiatieven bij voorbaat in de kiem gesmoord te worden. Een systeem van eigenaarsvergoedingen dat de bedoeling heeft veelvuldig te worden toegepast, vraagt om een beperkte interpretatiemarge. Het begrip 'venale waarde' kan niet gecorrigeerd worden op basis van objectieve factoren. Een van de sprekers op de parlementaire hoorzittingen sprak van 'juridische fictie'. Het is dus van belang de eigenaarswaarde zo helder mogelijk te omschrijven zonder te verwijzen naar het begrip 'venale waarde'. Enkel op deze manier wordt een stortvloed aan juridische betwistingen vermeden.

De verwijzing naar het begrip 'venale waarde' is dus problematisch. Dit begrip verwijst naar de 'marktwaarde' van de grond en heeft als onvermijdelijk resultaat dat ook de speculatieve waarde wordt vergoed. Dat is onrechtvaardig, is oneigenlijk gebruik van belastinggeld en maakt de bouwshift bovendien onbetaalbaar, zo blijkt uit cijfers uit onder meer het rapport van de Taskforce Bouwshift. Voor de lokale besturen is de door de meerderheidspartijen voorgestelde regeling nefast. Het is onverantwoord en maatschappelijk niet uit te leggen dat de overheid kiest om dergelijk grote bedragen van de maatschappij naar een beperkt deel grondbezitters te laten vloeien die bovendien niet het werkelijk geleden waardeverlies compenseren, maar wel de speculatieve waarde.

Er is dus een groot probleem met de in amendement nummer 12 voorgestelde berekeningswijze van de eigenaarsvergoeding. Verschillende sprekers hebben tijdens de parlementaire hoorzittingen in de commissie met voorbeelden duidelijk gemaakt dat deze wijziging de bouwshift onbetaalbaar en dus onuitvoerbaar dreigt te maken. Dit is in strijd met de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV). Uit het rapport van de Taskforce Bouwshift blijkt dat binnen een forfaitair systeem op een getrapte manier degressieve correctiefactoren objectief en transparant toegepast kunnen worden waardoor de factuur tot circa 1,8 miljard euro beperkt blijft in tegenstelling tot wanneer met een 100%-vergoeding op basis van de venale waarde gewerkt zou worden. Dan zouden de totaalkosten tot in de tientallen miljarden kunnen oplopen.

Ook de Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning (VRP), de beroepsvereniging voor Vlaamse stedenbouwkundigen en ruimtelijke planners vreest dat indien er een nieuwe regeling komt die tot hogere planschadekosten zal leiden voor overheden er toe zal leiden dat (lokale) overheden geen herbestemmingen meer zullen doen en de open ruimte verder aangevreten, versnipperd en verhard wordt. Een bouwshift op basis van waardebepalingen dicht bij de 100% venale waarde aan bouwgrond, dreigt de bouwshift onbetaalbaar en dus onuitvoerbaar te maken.

Daarom vraagt de indiener van dit amendement, in naam van haar fractie, de schrapping van het begrip 'venale waarde' in de definitie van de eigenaarswaarde en de vervanging ervan door een fairder en meer transparant systeem.

■

AMENDEMENT Nr. 20**voorgesteld door Mieke Schauvliege
na indiening van het verslag**

Artikel 26

In paragraaf 2 het tweede lid vervangen door wat volgt:

"De eigenaarswaarde is de waarde, die wordt bepaald op basis van de verwervingswaarde en houdt rekening met de objectieve factoren die de waarde van een onroerend goed kunnen beïnvloeden."

VERANTWOORDING

Zie verantwoording bij amendement nr. 19.

**AMENDEMENT Nr. 21****voorgesteld door Mieke Schauvliege
na indiening van het verslag**

Artikel 61/1 (nieuw)

Een artikel 61/1 invoegen, dat luidt als volgt:

"Art. 61/1. Aan artikel 2.2.5, §1, eerste lid, van dezelfde codex, vervangen bij het decreet van 1 juli 2016 en gewijzigd bij de decreten van 3 mei 2019 en 9 juli 2021, wordt een punt 16° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"16° in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt toegevoegd die aanleiding kan geven tot ruimtebeslag en de oppervlaktes van minstens gelijke grootte waarop het bijkomend ruimtebeslag wordt gecompenseerd."."

VERANTWOORDING

In het kader van planningsneutraliteit (netto geen bijkomend ruimtebeslag meer bij ruimtelijkeplanningsinitiatieven) is het belangrijk dat bij nieuwe planningsinitiatieven planologische neutraliteit optreedt. Als een overheid via een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) in nieuwe harde bestemmingen voorziet, moet een evenwaardige oppervlakte aan harde bestemmingen geschrapt worden. Een stop op bijkomend ruimtebeslag is een eerste stap naar minder ruimtebeslag.



AMENDEMENT Nr. 22**voorgesteld door Mieke Schauvliege
na indiening van het verslag**

Artikel 68/1 (nieuw)

Een artikel 68/1 invoegen, dat luidt als volgt:

"Art. 68/1. In dezelfde codex wordt in hoofdstuk VI aan afdeling 1 een artikel 2.6.3/1 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 2.6.3/1. Een bestemmingswijziging kan na verloop van 10 jaar of meer na inwerkingtreding van de vroegere bestemming geen planschadevergoeding meer doen ontstaan. Deze regeling wordt opgenomen in alle nieuwe ruimtelijke uitvoeringsplannen vanaf de datum van de inwerkingtreding van het Instrumenten-decreet van [...]."."

VERANTWOORDING

De ratio legis is dat mensen gedurende die termijn genoeg kans hebben om de bestemming te realiseren, en dat plannen vlot aan de noden van de samenleving moeten kunnen worden aangepast, zonder dat daar na die termijn nog financiële gevolgen aan vastzitten voor de overheid. Tijdens de expertenmeeting over het ontwerp van Instrumentendecreet in het voorjaar werd deze piste voorgesteld door prof. dr. Geert Van Hoorick. Het zijn enkel de nieuwe RUP's na goedkeuring van voorliggend ontwerp van decreet die gelden als startpunt voor de termijn van tien jaar. Deze bepaling heeft geen impact op de huidige herbestemmingen.

**AMENDEMENT Nr. 23****voorgesteld door Mieke Schauvliege
na indiening van het verslag**

Artikel 72

Dit artikel vervangen door wat volgt:

"Art. 72. Artikel 2.6.11 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 2.6.11. Voor de berekening van de planbatenheffing wordt door de Vlaamse Regering een regeling uitgewerkt die in evenwicht is met de geldende regeling voor planschadevergoeding."."

VERANTWOORDING

In het kader van planningsneutraliteit (netto geen bijkomend ruimtebeslag meer bij ruimtelijkeplanningsinitiatieven) is een meer evenwichtige benadering van planbaten en -schade cruciaal. Inkomsten uit planbaten kunnen dan voor een stuk bijdragen aan het financieren van het herbestemmen van harde naar zachte bestemmingen. Een evenwichtige planbatenheffing moet op dezelfde manier gebeuren als de planschadevergoeding. Een planschadevergoeding kan dus niet gebaseerd zijn op bijvoorbeeld 100% van de venale waarde en een planbatenvergoeding op een fractie van de meerwaardecreatie. Een evenwicht tussen deze vergoeding en heffing is belangrijk, ook voor een breed draagvlak van de doelstellingen van het BRV. De indiener van voorliggend amendement wil dat de Vlaamse Regering een evenwichtige regeling uitwerkt.



ingediend op **194** (2019-2020) – Nr. 13
30 november 2022 (2022-2023)

Amendement

voorgesteld na indiening van het verslag

op het ontwerp van decreet

betreffende het realisatiegerichte instrumentarium

Documenten in het dossier:

- 194** (2019-2020) – Nr. 1: Ontwerp van decreet
- Nr. 2: Verslag van de hoorzittingen
- Nr. 3 en 4: Amendementen
- Nr. 5: Advies van de Raad van State
- Nr. 6: Advies van de Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens
- Nr. 7 t.e.m. 9: Amendementen
- Nr. 10: Verslag
- Nr. 11: Reflectienota
- Nr. 12: Amendementen

AMENDEMENT Nr. 24**voorgesteld door Bruno Tobback
na indiening van het verslag**

Artikel 9/1 (nieuw)

Een artikel 9/1 invoegen, dat luidt als volgt:

"Art. 9/1. Het agentschap, vermeld in artikel 7, rapporteert op systematische en transparante wijze over de uitgekeerde planschadevergoedingen, de invulling van de criteria opgenomen in artikel 14, §3, de methodiek voor de inschatting van de grond- en transactieprijzen en de behandelingstermijnen inzake de behandelingstermijnen van dossiers die worden gehanteerd door de landcommissies. Het agentschap publiceert deze gegevens op een voor het publiek toegankelijke website. Het agentschap stelt hierover jaarlijks een werkingsverslag op, dat wordt bezorgd aan het Vlaams Parlement."

VERANTWOORDING

Er is op heden geen duidelijk zicht op de grondprijzen, transactieprijzen en hun evolutie. Er zijn hieromtrent geen officiële statistieken. De landcommissie baseert haar beslissingen wel op dergelijke gegevens zonder dat de burger er over kan beschikken. Dergelijke gegevens bestaan wel in andere gewesten of landen. Gezien de vele bevoegdheden die aan de landcommissies worden gegeven en om een betere transparantie naar de burgers toe te verzekeren is een duidelijk ontsloten monitoringsysteem van de marktgegevens noodzakelijk. Met dit amendement wil de indiener het voorzien in een systematische en transparante monitoring verankeren in het ontwerp van Instrumentendecreet.



ingediend op **194** (2019-2020) – Nr. 10
14 november 2022 (2022-2023)

Verslag

namens de Commissie voor Leefmilieu,
Natuur, Ruimtelijke Ordening en Energie
uitgebracht door Inez De Coninck

over het ontwerp van decreet

betreffende het realisatiegerichte instrumentarium

Documenten in het dossier:

- 194** (2019-2020) – Nr. 1: Ontwerp van decreet
- Nr. 2: Verslag van de hoorzittingen
- Nr. 3 en 4: Amendementen
- Nr. 5: Advies van de Raad van State
- Nr. 6: Advies van de Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking
van persoonsgegevens
- Nr. 7 t.e.m. 9: Amendementen

Samenstelling van de Commissie voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke Ordening en Energie:

Voorzitter: Gwenny De Vroe.

Vaste leden:

Inez De Coninck, Andries Gryffroy, Freya Perdaens, Jeroen Tiebout, Wilfried Vandaele;
Bart Claes, Leo Pieters, Sam Van Rooy;
Stijn De Roo, Tinne Rombouts;
Steven Coenegrachts, Gwenny De Vroe;
Staf Aerts, Mieke Schauvliege;
Bruno Tobback.

Plaatsvervangers:

Annick De Ridder, Marius Meremans, Joris Nachtergaele, Axel Ronse, Nadia Sminate;
Carmen Ryheul, Stefaan Sintobin, Wim Verheyden;
Robrecht Bothuyne, Brecht Warnez;
Bart Tommelein, Bart Van Hulle;
Johan Danen, Chris Steenwegen;
Hannes Anaf.

Toegevoegde leden:

Jos D'Haese.

INHOUD

I.	Toelichting op 11 februari 2020.....	5
1.	Situering.....	5
2.	Doel, opzet en scope	6
3.	Harmonisering instrumenten	6
3.1.	Compenserende vergoedingen	7
3.2.	Koopplichten.....	8
3.3.	Convenant en het activiteitencontract	9
3.4.	Verhandelbare ontwikkelingsrechten	10
3.5.	Billijke schadevergoeding	10
3.6.	Optimalisaties inzake land- en natuurinrichting.....	11
3.7.	Optimalisaties inzake ruimtelijke ordening	11
4.	Inwerkingtreding.....	12
II.	Hoorzittingen en adviezen	12
III.	Bespreking op 8 november 2022.....	13
1.	Bijkomende toelichting door minister Zuhail Demir	13
2.	Toelichting van amendement nr. 12 door Wilfried Vandaele.....	13
3.	Eerste tussenkomst door Mieke Schauvliege en toelichting van de amendementen nr. 13 tot en met 17.	14
4.	Eerste tussenkomst door Bruno Tobback en toelichting van het amendement nr. 18	16
5.	Eerste tussenkomst van Leo Pieters	17
6.	Eerste tussenkomst van Tinne Rombouts	17
7.	Eerste tussenkomst van Inez De Coninck	18
8.	Eerste tussenkomst van Steven Coenegrachts	19

9.	Verdere bespreking	20
9.1.	Tweede tussenkomst van Leo Pieters	20
9.2.	Tweede tussenkomst van Mieke Schauvliege	20
9.3.	Tweede tussenkomst van Wilfried Vandaele	21
9.4.	Tweede tussenkomst van Bruno Tobback	21
9.5.	Eerste tussenkomst van Koen Van den Heuvel	22
9.6.	Derde tussenkomst van Wilfried Vandaele	22
9.7.	Derde tussenkomst van Bruno Tobback	23
9.8.	Derde tussenkomst van Mieke Schauvliege	23
9.9.	Derde tussenkomst van Leo Pieters	23
9.10.	Tweede tussenkomst van Tinne Rombouts	24
9.11.	Vierde tussenkomst van Wilfried Vandaele	25
9.12.	Vierde tussenkomst van Mieke Schauvliege	25
9.13.	Vierde tussenkomst van Bruno Tobback	25
9.14.	Tweede tussenkomst van Steven Coenegrachts	25
9.15.	Derde tussenkomst van Tinne Rombouts	26
9.16.	Vijfde tussenkomst van Bruno Tobback	26
9.17.	Vijfde tussenkomst van Mieke Schauvliege	26
9.18.	Vierde tussenkomst van Tinne Rombouts	26
9.19.	Slotbemerking van de voorzitter en reflectienota	27
IV.	Stemming	27
	Gebruikte afkortingen	28
	Tekst aangenomen door de commissie	29
	Bijlage: zie dossierpagina van dit document op www.vlaamsparlement.be	

Minister Zuhail Demir hield op 11 februari 2020 in de Commissie voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke Ordening en Energie de toelichting van het ontwerp van decreet betreffende het realisatiegerichte instrumentarium (*Parl.St.* VI.Parl. 2019-20, nr. 194). Op 18 en 19 februari 2020 hield de commissie hoorzittingen over dit ontwerp van decreet (*Parl.St.* VI.Parl. 2019-20, nr. 194/2).

Op dinsdag 8 november 2022 wordt het ontwerp van decreet verder besproken in de commissie. Ook het voorstel van decreet van Wilfried Vandaele, Koen Van den Heuvel, Steven Coenegrachts, Inez De Coninck, Tinne Rombouts en Andries Gryffroy tot wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, wat de woonreservegebieden betreft (*Parl.St.* VI.Parl. 2020-21, nr. 577/1) staat op de commissieagenda van 8 november 2022. In de bespreking wordt door de leden vaak verwezen naar de twee initiatieven.

Het ontwerp van decreet betreffende het realisatiegerichte instrumentarium heeft geleid tot de indiening van volgende documenten:

- door Mieke Schauvliege werden tien amendementen ingediend (*Parl.St.* VI.Parl. 2019-20, nr. 194/3);
- de meerderheid diende na de hoorzittingen het amendement nr. 11 in ter vervanging van het volledige ontwerp van decreet (*Parl.St.* VI.Parl. 2019-20, nr. 194/4);
- daarop werden de adviezen gevraagd van de Raad van State (*Parl.St.* VI.Parl. 2019-20, nr. 194/5) en van de Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens (*Parl.St.* VI.Parl. 2019-20, nr. 194/6);
- ten gevolge van deze adviezen werd door de meerderheid een amendement nr. 12 (*Parl.St.* VI.Parl. 2019-20, nr. 194/7) ingediend, opnieuw ter vervanging van het volledige ontwerp van decreet;
- door Mieke Schauvliege werden de amendementen nr. 13 tot en met 17 (*Parl.St.* VI.Parl. 2019-20, nr. 194/8) ingediend als subamendement op amendement nr. 12;
- door Bruno Tobback werd ten slotte amendement nr. 18 (*Parl.St.* VI.Parl. 2019-20, nr. 194/9) ingediend als subamendement op amendement nr. 12.

De bij de toelichting gebruikte presentatie is te vinden op de [dossierpagina](#) van dit document op www.vlaamsparlement.be.

I. Toelichting op 11 februari 2020

1. Situering

Minister *Zuhail Demir* herinnert vooreerst aan de lange voorgeschiedenis van dit ontwerp van decreet. Ze dankt iedereen die eraan meewerkte: de vorige ministers Joke Schauvliege en Koen Van den Heuvel, de administraties, de Vlaamse Landmaatschappij, het middenveld, de stakeholders. Het werd op 20 december 2019 door de Vlaamse Regering goedgekeurd. De administratie werkt aan het uitvoeringsbesluit. Hoewel dit ontwerp elementen bevat die de bouwshift ondersteunen of er draagvlak voor bieden, kan het er niet mee gelijkgesteld worden. Daarvoor is er ook nog een Beleidsplan Ruimte Vlaanderen nodig. En om dat plan uit te voeren, zijn er nog andere instrumenten nodig dan deze die in dit ontwerp staan.

Het ontwerp van Instrumentendecreet is een lijvig en technisch decreet, met twee accenten, namelijk realisatiegerichtheid en grondgebondenheid. Het regelt omgevingsinstrumenten voor realisaties op het terrein zoals vergoedingen, koopplichten en lasten, dus na de fase van bedenken en uittekenen van gebiedsvisies. Het gaat niet over plannen of andere verordenende instrumenten zoals een natuurinrichtingsplan of een afbakening van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN).

2. Doel, opzet en scope

De doelstelling is de overheid de inzet van de instrumenten te laten afwegen en motiveren. Het zet haar aan om na te denken over welke instrumenten het best geschikt zijn voor een bepaald doel. Welke maatregelen kan ze nemen om een bepaald openruimtegebied effectief in te richten? Hoe kan of moet ze eigenaars of gebruikers in een projectgebied financieel compenseren? Hoe gaat ze best om met de eigendomsstructuur in een projectgebied en kan ze eigendomsruil faciliteren? Een dergelijke techniek zit ook al in het Landinrichtingsdecreet. Daarnaast beschrijft het ontwerp een instrumentenbox. De context is het omgevingsbeleid. Het Instrumentendecreet staat naast andere regelgevende kaders en hun doelstellingen.

– *Instrumentenbox*

De instrumentenbox, een essentieel deel van het ontwerp, bouwt voort op de instrumentenkoffer van het decreet Landinrichting, maar houdt rekening met enkele inzichten tot verbetering die voortvloeiden uit een evaluatie van die instrumentenkoffer. De vele instrumenten voor ruimtelijke en gebiedsgerichte realisaties nuanceren het algemeen beeld dat het Instrumentendecreet enkel een flankerend initiatief is voor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

– *Afgewogen inzet van instrumenten*

Om de overheid te verplichten de inzet van instrumenten zorgvuldig af te wegen, verscherpt het ontwerp de motiveringsplicht. Die plicht rust op elke beslissing over een project, plan of programma, of ze nu uitgaat van het Vlaamse, provinciale of gemeentelijke bestuursniveau. Het ontwerp schrijft criteria voor de afweging van de instrumenten voor: legitimiteit, billijkheid, efficiëntie en effectiviteit. Dergelijke afweging is niet nieuw en staat al in het decreet Landinrichting. Aan de hand van een uitvoeringsbesluit – het ontwerp voorziet in een delegatie aan de Vlaamse Regering – zal hier meer richting aan gegeven worden.

– *Regelgevingsconcept en structuur*

De minister overloopt voorts de structuur van het ontwerp waarbij ze de verscherpte motiveringsplicht, de groepen instrumenten – geharmoniseerde, nieuwe en gewijzigde – en de evaluatie en inwerkingstredingsbepalingen vernoemt.

De eerste twee groepen instrumenten zijn volledig geregeld in het ontwerp. Ze gaan dan ook over nieuwe procedurebepalingen en nieuwe instrumenten. Het ontwerp bevat echter ook wijzigingen van talloze andere omgevingsregels, zoals het decreet Landinrichting, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het Omgevingsvergunningsdecreet. Er is bewust voor gekozen om geen bepalingen uit de sectorregelgeving over te nemen, wat bij de Vlaamse Codex Fiscaliteit wel gebeurd is. Dat bemoeilijkt de leesbaarheid van het decreet.

De instrumentengids moet de gebruiker inzicht in de instrumentenbox en informatie geven over de kenmerken van de instrumenten. De gids biedt initiatiefnemers ook een leidraad voor de afweging en de motivering van de instrumenten.

3. Harmonisering instrumenten

Het ontwerp harmoniseert ook twee regelingen: de compenserende vergoedingen en de koopplichten. Een compenserende vergoeding is een eenmalige vergoeding die een eigenaar of gebruiker aan de overheid kan vragen om waarde- of inkomstenverlies ten gevolge van een bepaalde beperking te compenseren, bijvoorbeeld planschade of waardeverlies ten gevolge van landinrichting. Nu bestaan er meer

dan tien verschillende soorten compenserende vergoedingen, met elk een eigen aanpak. Een belangrijk deel hiervan wordt met dit ontwerp geharmoniseerd. Door de koopplicht kan een eigenaar in welbepaalde gevallen aan de overheid vragen om zijn goed aan te kopen. Van de koopplichten bestaan er vandaag zeven vormen, elk met een eigen procedure en aanpak. Ook die worden geharmoniseerd.

3.1. Compenserende vergoedingen

Het ontwerp van Instrumentendecreet harmoniseert negen van de compenserende vergoedingen. Ze worden gebundeld tot één procedure, één aanvraagloket en één berekeningsmethode. De andere compenserende vergoedingen zijn zo specifiek of weinig gebruikt dat het vanuit efficiëntieoogpunt beter is ze niet te harmoniseren. Er is wel nog een onderscheid tussen eigenaarsvergoedingen en gebruikersvergoedingen. Dat is nodig omdat het over verschillende soorten rechthebbenden gaat en verschillende vormen van waardeverlies.

Het Instrumentendecreet voert één nieuwe regeling in voor de procedure en de berekeningsmethode. De toepassingsvoorwaarden voor deze vergoedingen, dus de toegang tot de vergoeding, blijven geregeld in de verschillende sectorregelgevingen. Zo geeft het opleggen van een bouwverbod in een ruimtelijk uitvoeringsplan of het vestigen van een erfdienstbaarheid via een landinrichtingsplan aanleiding tot een vergoeding en blijft dus geregeld in de specifieke regelgeving.

De harmonisering heeft het belangrijke voordeel dat de verschillende vergoedingen op een meer uniforme wijze zullen worden berekend, onderbouwd, gemonitord en geëvalueerd. De vergoedingendatabank wordt een cruciale tool om kennis en informatie te bundelen en verhoogt de garantie op een gelijkwaardige behandeling van de aanvragen.

Aan de hand van een voorbeeld legt de minister uit wat er verandert voor een eigenaar of een gebruiker. Als een perceel met een landbouwbestemming omgezet wordt naar natuurgebied, daalt de waarde van die grond omdat de eigenaar zijn grond niet meer kan verpachten. De eigenaar krijgt een eigenaarsvergoeding. De gebruiker, in dit geval de landbouwer die de grond verpacht en bewerkt, heeft recht op een gebruikersvergoeding.

De burger zal de compenserende vergoeding kunnen aanvragen onmiddellijk nadat een beperking, door bijvoorbeeld een ruimtelijk uitvoeringsplan, in werking is getreden. In het geval van planschade is dit een grote aanpassing, want vandaag moet de eigenaar eerst een weigering van een vergunning, een negatief stedenbouwkundig attest of een verkoop kunnen voorleggen vooraleer hij een vergoeding kan aanvragen. De minister illustreert het absurde van de huidige situatie met een nieuw voorbeeld: een woongebied wordt omgezet in natuurgebied. De burger moet eerst een vergunning aanvragen voor een woning, die uiteraard geweigerd wordt. Pas nadien kan hij zijn vergoeding aanvragen.

Bij planschade hoeft de burger zijn vergoeding ook niet meer op te eisen via de rechter, een administratieve aanvraag bij de landcommissie volstaat. Bovendien komt er één uniek loket voor de aanvraag van compenserende vergoedingen. De burger moet dus niet langer zoeken waar hij met zijn aanvraag terecht kan. Hij heeft 2 jaar de tijd om een aanvraag in te dienen.

De eigenaar of gebruiker zal vergoed worden voor 100 procent van het waardeverlies. Het waardeverlies wordt voor een eigenaarsvergoeding berekend op basis van een reeks objectieve factoren, vermeld in het ontwerp. Het waardeverlies voor een gebruiker wordt gebaseerd op de reële en gederfde beroepsinkomsten en bedrijfsgegevens. De objectieve factoren die de eigenaarsvergoeding beïnvloeden en waarmee de landcommissie rekening moet houden zijn: de oppervlakte; de

ligging; het bestemmingsgebied; het al dan niet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg en de afstand tot die uitgeruste weg; de aanwezige constructies en opstanden; de cultuurwaarde; het bestaan van pacht of van erfdienstbaarheden; de verwervingswaarde indien die bekend is; het tijdstip van verwerving en de bestemming op moment van verwerving; de watertoets zoals bedoeld in artikel 8 van het decreet Integraal Waterbeleid; het door de Vlaamse Regering goedgekeurde ontwikkelingsperspectief indien het een signaalgebied betreft; de aanduiding als watergevoelig openruimtegebied; de aard en de impact van de gebruiksbeperking; de technische bebouwbaarheid; het stedenbouwkundig in aanmerking komen voor bebouwing.

Nieuw is dat tijdens de administratieve procedure, behandeld door de landcommissie, de burger de mogelijkheid krijgt om gehoord te worden en ook bezwaar kan indienen tegen het eerste voorstel van vergoeding. De burger zal de definitief besliste vergoeding uitbetaald krijgen door de landcommissie. Uiteraard worden deze bedragen achteraf door de landcommissie teruggevorderd van de initiatiefnemer.

De minister benadrukt dat die criteria en de procedures volstaan om grondspeculatie tegen te gaan. 77 procent van de eigenaars bezit slechts één perceel. Het gaat doorgaans om gezinnen die hun spaargeld in een grond gestopt hebben om hun kind of kleinkind op te laten bouwen. De minister heeft zich geërgerd aan de geruchten in de media dat grootgrondbezitters de kassa zullen passeren. Ze vraagt Groen zijn beweringen te staven met cijfers.

Om de veranderingen voor de overheid die een beperkende maatregel instelt toe te lichten, neemt de minister het voorbeeld van een ruimtelijk uitvoeringsplan van een gemeente, een provincie of een gewest. Voortaan wordt alles afgehandeld in een administratieve aanvraag, waardoor taken en kosten, verbonden aan de gerechtelijke planschadeprocedure, wegvallen. De overheid zal nu, voorafgaand aan de definitieve vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan, de vermoedelijke planschadekosten laten ramen door de landcommissie. Dit schaderamingsrapport omvat een algemene schatting van de mogelijke planschadevergoedingen op plan- of projectniveau. Dit moet leiden tot een beter onderbouwd beleid.

De initiatiefnemer van het ruimtelijk uitvoeringsplan kan deelnemen aan de bespreking van het dossier in de landcommissie, hoort de aanvrager/eigenaar wanneer die dat wenst en neemt uiteindelijk de eindbeslissing over de planschadevergoeding. Een laatste belangrijk aspect is dat de nieuwe aanpak ervoor zorgt dat planschadeclaims beter op voorhand kunnen ingeschat worden, zowel naar timing als naar omvang.

3.2. Koopplichten

Met het instrument van de koopplichten kan een eigenaar in bepaalde gevallen aan de overheid vragen om zijn goed aan te kopen. Van de koopplichten bestaan er vandaag in de regelgeving zeven vormen. Zo komt de koopplicht voor in het Natuurdecreet, het decreet Integraal Waterbeleid, de VCRO en het decreet Landinrichting. Ook hier verschillen de procedures, de aanpak en de berekening van de aankoopprijs. Met het Instrumentendecreet worden de zeven koopplichten inhoudelijk en procedureel op elkaar afgestemd. Hier staat de Grondenbank in voor het administratief beheer.

Vooreerst worden de voorwaarden voor waardevermindering en het in het gedrang komen van de leefbaarheid van het bedrijf gelijkgesteld voor alle koopplichten. De waardevermindering wordt op dezelfde wijze berekend als bij de compenserende vergoedingen. Ook de berekening van de aankoopprijs zal op dezelfde manier gebeuren, namelijk conform de vergoedingsregels voor onteigening ten

algemeen nutte. Het administratief beheer en de procedure zijn toevertrouwd aan de Vlaamse Grondenbank, die alle aanvragen voor koopplicht behandelt. Als een eigenaar een koopplicht vraagt, kan hij geen compenserende vergoeding meer vragen en omgekeerd.

3.3. Convenant en het activiteitencontract

De minister vervolgt met de nieuwe instrumenten. In agrarische gebieden worden in bestaande gebouwen talrijke niet-agrarische activiteiten uitgeoefend. Er is immers een generieke regeling die een aantal zonevreemde functiewijzigingen mogelijk maakt. Een generieke regeling laat wel geen maatwerk toe en is niet gebiedspecifiek. De ad-hocvergunningverlening voor zonevreemde functiewijzigingen gebeurt niet vanuit een visie op het gebied.

Met het nieuwe convenant en het activiteitencontract wordt gebiedsgericht maatwerk wel mogelijk. Met maatwerk bedoelt de minister dat een gemeente of meerdere gemeenten samen met de Vlaamse overheid de situatie in het gebied bestuderen en een visie op de ontwikkeling vormen. Het uitzetten van die krijtlijnen gebeurt in het convenant. Het convenant zal ook gebiedsgerichte criteria poneren: welke functies zijn aanvaardbaar, welke vormen een meerwaarde, welke zijn te vermijden enzovoort. De criteria vormen het toetsingskader voor de activiteitencontracten in dat gebied.

In tegenstelling tot de generieke vergunbare zonevreemde functiewijzigingen, is het activiteitencontract tijdelijk. Een vergunning voor altijd staat haaks op de dynamiek van een functie, een activiteit en zijn omgeving. Bij dit instrument blijft de bestemming behouden. Doordat het contract geen perspectief biedt op een wijziging van het bestemmingsplan, worden aanvragen voor speculatieve doeleinden tegengegaan. Het opzet is ook de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied verhogen. Daarnaast is het mogelijk om tegenprestaties aan het contract te koppelen, tegenprestaties in natura zoals sloop van gebouwen en ontharding, maar ook financiële tegenprestaties.

Het sluit ook aan bij een beter ruimtelijk rendement: leegstaande gebouwen worden gebruikt voor ruimtelijk gewenste activiteiten waardoor de vraag om bijkomende open ruimte aan te snijden, afneemt. Op die manier komt dit instrument ook aan de doelstellingen van de strategische visie tegemoet.

Het instrument is verder een belangrijke stimulans voor handhaving. In het convenant engageren zowel de lokale als de Vlaamse overheid zich om een actief handhavingsbeleid te voeren. De lokale overheid op de eerste plaats door te beslissen niet over te gaan tot een contract; de Vlaamse overheid met haar handhavingsprioriteiten. Uit onderzoek blijkt immers dat die functies in gebouwen vaak illegaal zijn en oogluikend worden toegelaten. Het is vanzelfsprekend en consequent dat als gemeenten niet overgaan tot het sluiten van een tijdelijk contract voor die bestaande functies, zij er tegen optreden. Meer nog, ze verbinden zich ertoe om een beleid hieromtrent te voeren.

De minister benadrukt dat dit instrument slaat op de activiteiten in gebouwen, niet op de gebouwen zelf. Voorts gaat het om een bepaald soort activiteiten: kleinschalige economische activiteiten, maar ook meergezinswoningen of andere woonvormen in agrarisch gebied en parkgebied. Het contractmodel telt dus twee niveaus: het convenant dat onderhandeld wordt tussen de Vlaamse overheid en de betrokken gemeente(n) en het activiteitencontract tussen gemeente en burger. Op beide niveaus zijn er garanties voor inspraak via openbaar onderzoek en adviesverlening.

3.4. Verhandelbare ontwikkelingsrechten

Een tweede nieuw instrument is de overdracht van ontwikkelingsrechten, de verhandelbare ontwikkelingsrechten. Dit is bedacht in de Verenigde Staten, waar de planningscontext wel anders is. Het onderzoek naar de toepasbaarheid van dit instrument in Vlaanderen dateert al van 2016. Een groep experts concludeerde dat het instrument mogelijkheden biedt. In essentie is het systeem erop gericht in gebieden waar ontwikkeling niet meer wenselijk is, de mogelijkheden te beperken en te vergoeden met een ontwikkelingsrecht. Dat kan gebruikt worden, door overdracht of verkoop, op een andere plaats waar de overheid verdichting of ontwikkeling wil stimuleren.

Dit systeem vergt twee types locaties, vooreerst de zendende locaties, waar het wenselijk is de bouw mogelijkheden te beperken. Zo'n zendende locatie kan een onbebouwd woongebied zijn, dat juridisch gezien bebouwd kan worden, maar vanuit ruimtelijk oogpunt beter niet meer aangesneden wordt, bijvoorbeeld omdat het een bijzondere waarde heeft voor de creatie van een openruimteverbinding. Anderzijds zijn er de ontvangende locaties, waar bouw- of ontwikkelingsmogelijkheden worden uitgebreid. Dat kan een deels bebouwd gebied zijn, waar een sterkere verdichting beleidsmatig gewenst is en waar zo'n verdichtingsoperatie kwalitatief en financieel-economisch mogelijk is.

Transacties tussen beide locaties komen tot stand omdat eigenaars of ontwikkelaars in ontvangende locaties de door hen beoogde (meer)ontwikkeling slechts vergund zullen zien mits ze ontwikkelingsrechten hebben, dus aankopen. Die ontwikkelingsrechten zijn in handen van eigenaars in zendende locaties. Zij krijgen een marktconforme prijs voor het recht dat ze ontvingen van de bevoegde overheid, op het moment dat de bouwbeperking op hun eigendom is ingesteld.

Deze verkooptransacties kunnen gestimuleerd of gefaciliteerd worden door een tussenliggende figuur, namelijk de rechtenbank. Door de nauwe samenhang tussen ontwikkelingsrechten en de bouw- of ontwikkelmogelijkheden van een locatie, wordt dit nieuw systeem gekoppeld aan het ruimtelijk uitvoeringsplan, waarin dan een rechtenplan wordt opgenomen alsook de grafische aanduiding van de zendende en ontvangende locaties.

Om een dergelijk instrument slaagkansen te geven, heeft het een regionaal schaalniveau nodig. Slechts zo is er voldoende keuze aan locaties om de marktwerking te laten spelen. Tegelijk is het van belang dat de spelers in dit systeem hun rol en meerwaarde in het regionaal project zien en zich dus kunnen vinden in de achterliggende ruimtelijke doelstellingen. Het Instrumentendecreet voorziet in een zeer grondige en uitgebreide decretale vertaling van dit systeem en zijn basiselementen. De nieuwe regelgeving is geïnspireerd op een bestaande testcase, het Regio-net Leuven.

3.5. Billijke schadevergoeding

Een derde nieuw instrument is de billijke schadevergoeding, die losstaat van de geharmoniseerde compenserende vergoeding. Aanleiding is de uitspraak van het Grondwettelijk Hof in een geding over onroerend erfgoed in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest. Het hof stelt dat, indien een rechtmatige verleende vergunning onuitvoerbaar wordt, de overheid hiervoor een vergoeding moet geven. De billijke schadevergoeding is zeer uitzonderlijk en geldt alleen als een overheidsmaatregel zoals een beschermingsmaatregel of een erfdienstbaarheid de omgevingsvergunning onuitvoerbaar maakt. Voor de procedure gelden dezelfde regels als bij de geharmoniseerde compenserende vergoedingen.

3.6. Optimalisaties inzake land- en natuurinrichting

Een laatste pakket wijzigingen optimaliseert een aantal instrumenten van het decreet Landinrichting, eerst en vooral wordt het instrument natuurinrichting volledig afgestemd op de landinrichting. De instrumenten uit de instrumentenkoffer van het decreet Landinrichting zullen kunnen worden ingezet voor de uitvoering van een natuurinrichtingsproject. Zo zal bijvoorbeeld een herverkaveling op dezelfde wijze worden uitgevoerd worden, ongeacht of het een landinrichtingsproject of een natuurinrichtingsproject betreft.

De erfdiensbaarheden tot openbaar nut uit het decreet Natuurbehoud zullen voortaan volgens de procedure uit het Landinrichtingsdecreet verlopen.

Voorts wordt het recht van voorkeur gewijzigd. Dit is een generiek instrument, maar beperkt tot de openruimtebestemmingen. Met dit Instrumentendecreet zal dat recht voor alle projecten kunnen worden gebruikt, ongeacht de bestemmingen.

Ten slotte is er de herverkaveling met planologische ruil. Dit instrument beoogt een gelijktijdige ruil van bestemmingen en eigenaars en gebruikers, bijvoorbeeld slecht gelegen woongebieden uitruilen voor beter gelegen gebieden. Praktijkervaringen tonen aan dat het bijna nooit zal gaan om een zuivere ruil van bestemmingen en van eigenaars/gebruikers. De ruil kan bijvoorbeeld een omzetting zijn van slecht gelegen woongebied naar natuurgebied op de ene locatie en een beperkte omzetting van landbouwgebied naar beter gelegen woongebied op de andere locatie. Het instrument wordt in die zin gewijzigd dat de stedenbouwkundige voorschriften en de eigenaars- en gebruikssituatie gelijktijdig worden aangepast. Op die manier kan het instrument bijdragen tot verdichting.

3.7. Optimalisaties inzake ruimtelijke ordening

– *Lasten bij een omgevingsvergunning*

Het Instrumentendecreet past de lasten die gekoppeld kunnen worden aan een omgevingsvergunning aan. Daarvoor zijn er drie argumenten: de last in de vorm van een financiële bijdrage meer te doen toepassen en de onzekerheid hierover bij de gemeenten weg te nemen; de nabijheid van de last beter duiden, ook in functie van proportionaliteit; de last handhaven. De last als financiële bijdrage, en ook de ligging van de last, worden gedetailleerd aangepast in de teksten. De proportionaliteit geldt: de last moet in verhouding staan tot het aangevraagde project.

Voor de handhaving van de lasten wordt de bestuursdwang opgeheven en er komt een verplichte financiële waarborg. Op zich is dit geen handhavingsmaatregel. De verplichting zal leiden tot een beter vooroverleg over de lasten zodat deze realistisch geraamd worden bij de vergunningverlening. Ook het koppelen van het verval bij niet-uitvoering is krachtig.

Voorts wordt er gedifferentieerd. Het wordt verplicht om lasten op te leggen bij groepswoningbouw in woonuitbreidingsgebied en verkavelingen. Financiële lasten kunnen worden opgelegd bij aanvragen voor zonevreemde constructies, functie-wijzigingen en de afwerkingsregel. Een belangrijke toevoeging is dat dit niet mogelijk is als er planbaten verschuldigd zijn.

– *Planbaten*

Ook de planbaten worden bijgesteld. Planbaten zijn enkel mogelijk in het kader van een ruimtelijk uitvoeringsplan. De planbatenheffing is een heffing op percelen die weer waard worden door omzetting van een niet-bebouwbaar bestemming tot woonzone, zone voor bedrijvigheid of recreatiezone. Het kan gaan om een

landbouwgebied dat wordt omgezet naar een woongebied, waardoor de eigenaar een heffing op de meerwaarde verschuldigd is. Met dit Instrumentendecreet wordt het toepassingsgebied uitgebreid.

Een eerste wijziging is dat een planbatenheffing niet enkel kan bij bestemmingswijziging, maar ook als het ruimtelijk uitvoeringsplan voorschriften bevat waardoor de eigenaar meer kan bouwen dan voorheen. Daardoor zullen er bijvoorbeeld voor percelen die al in woongebied lagen maar waarop door een ruimtelijk uitvoeringsplan hoger bouwen mogelijk wordt, ook planbatenheffingen betaald worden.

De planbatenheffing wordt berekend op basis van een vermoede meerwaarde. De vermoede meerwaarde is vandaag decretaal vastgelegd in een tabel in de VCRO. In de nieuwe regeling zal die meerwaarde worden geschat door de landcommissie net zoals ze dat doet voor de planschade, dus op maat van de concrete situatie en volgens dezelfde methode als bij de eigenaarsvergoedingen.

Wanneer moet betaald worden, blijft gebonden aan een startfeit. Eigenaars kunnen dus pas worden verplicht tot het betalen van de planbatenheffing, nadat ze een omgevingsvergunning hebben ontvangen, hun grond hebben verkocht of ingebracht in een vennootschap. Nieuw is dat eigenaars in welbepaalde gevallen een afwijking van betaling kunnen vragen, bijvoorbeeld als de vergunning is vervallen.

– *Subsidiëring voor het voorkomen van leegstaande bedrijfsruimten*

Ook het decreet Leegstaande Bedrijfsruimten wordt bijgesteld om de doelstellingen van de VCRO en van het BRV sterker te laten doorwerken in de criteria voor subsidies voor het voorkomen van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten. Saneringsprojecten in leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten verdienen vooral financiële ondersteuning wanneer ze bijdragen tot een verhoogd ruimtelijk rendement, de versterking van de open ruimte, een toenemende ontharding en een gerichte functieverweving. Deze decretale aanpassing is een eerste belangrijke stap in de volledige evaluatie en optimalisatie van het decreet over leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten, zoals gepland in het regeerakkoord.

4. Inwerkingtreding

Tot slot herhaalt de minister dat er voor een groot deel van het decreet een uitvoeringsbesluit nodig is, waar de administratie hard aan werkt.

II. Hoorzittingen en adviezen

Op 18 en 19 februari 2020 hield de Commissie voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke Ordening en Energie hoorzittingen over dit ontwerp van decreet (*Parl.St.* VI.Parl. 2019-20, nr. 194/2). Dit leidde tot de indiening van diverse amendementen (*Parl.St.* VI.Parl. 2019-20, nr. 194/3 en 194/4).

Er werden ook adviezen gevraagd aan de Raad van State (*Parl.St.* VI.Parl. 2019-20, nr. 194/5) en aan de Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens (*Parl.St.* VI.Parl. 2019-20, nr. 194/6). Die adviezen hebben geleid tot de indiening van nieuwe amendementen en subamendementen (*Parl.St.* VI.Parl. 2019-20, nr. 194/7, 194/8 en 194/9).

De teksten van alle verslagen, adviezen en amendementen zijn te vinden op de [dossierpagina](#) van dit stuk op www.vlaamsparlement.be.

Daarnaast hield de Commissie voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke Ordening en Energie op 22 februari 2022 een hoorzitting over het eindrapport van de taskforce

Bouwshift met de voorzitter van de taskforce en de penhouders (*Parl.St.* VI.Parl. 2021-22, nr. 1255/1)

Op 8 november 2022 werd de bespreking van dit ontwerp van decreet hervat in de Commissie voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke ordening en Energie.

III. Bespreking op 8 november 2022

1. Bijkomende toelichting door minister Zuhal Demir

Over het Instrumentendecreet is al veel gezegd en geschreven, zegt minister *Zuhal Demir*. Zij betreurt dat het debat zich altijd beperkt tot de aanpassing van de plan-schaderegeling, terwijl het veel meer is dan dat. Het gaat ook over een verhoging van de planbatenheffing; een harmonisatie van alle vergoedingssystemen zodat deze allemaal via administratieve weg kunnen verlopen, waarbij timing, procedure en berekening maximaal afgestemd worden op elkaar; eengemaakte procedures voor voorkooprechten; een optimalisatie van bestaande instrumenten uit het decreet Landinrichting, zoals planologische ruil; een herwerking van het systeem van stedenbouwkundige lasten.

De toelichting van het initiële ontwerp van Instrumentendecreet is al gegeven in 2020. Nadien is er heel wat werk verricht. Er zijn amendementen geschreven, die nog zullen worden toegelicht. De taskforce Bouwshift heeft bepaalde elementen verder onderzocht.

Met het Krokusakkoord van februari 2022 is er een akkoord bereikt over de aanpak. Op basis van alle adviezen en rapporten heeft het parlement een amendement ingediend.

Het werk begint nu pas en het is belangrijk om te starten. De Vlaamse Regering blijft achter de bouwshift staan. Deze beleidskeuze moet worden ondersteund met een correct vergunningenbeleid, ruimtelijke planning via de opmaak van RUP's en met aangepaste regelgeving. Men blijft inzetten op neutralisatie van slechtgelegen gronden via RUP's en het WORG, men zet een stolp over 10.000 hectare woonreservegebied, men schraapt het priak voor gemakkelijk aansnijden van woonuitbreidingsgebieden en men zal zich buigen over de vaak té ruime mogelijkheden voor functiewijzigingen in de open ruimte.

De gemeenten zullen financieel worden ondersteund voor planschadedossiers als zij harde bestemmingen omzetten in bos, natuur of landbouw. Hiervoor wordt de basis gelegd om een BRV-fonds op te richten waarbij die financiering voorzien wordt. In de begroting wordt daarvoor 100 miljoen euro voorzien in het fonds en dit zal ieder jaar opnieuw aangevuld worden naarmate er middelen uit aangewend worden.

2. Toelichting van amendement nr. 12 door Wilfried Vandaele

Wilfried Vandaele herinnert eraan dat in de vorige legislatuur al een aantal mechanismen in de steigers zijn gezet om de bouwshift te begeleiden. Op 24 januari 2020 diende de regering een ontwerp van Instrumentendecreet in bij het parlement. Op 18 en 19 februari 2020 waren er hoorzittingen in de commissie. Zowel vanuit de hoorzittingen als vanuit de lokale besturen werden een aantal opmerkingen gemaakt bij keuzes en nieuwe instrumenten die op tafel lagen. De meerderheidspartijen hebben daarover intensief overlegd en stellen een aantal bijstellingen voor.

Er is gekozen voor een amendement dat het oorspronkelijke ontwerp van decreet als geheel vervangt. Het amendement omvat honderd bladzijden en evenveel artikelen. Hij zal stilstaan bij de belangrijkste wijzigingen.

Het Instrumentendecreet regelt onder meer dat eigenaars een correcte vergoeding ontvangen als een grond aan waarde verliest door een planningsinitiatief van de overheid. Landcommissies zullen die vergoeding bepalen. De planschade wordt gebaseerd op de venale waarde. Vijf landcommissies beslissen daarover aan de hand van richtlijnen en een dertiental criteria.

Naast planschade zijn er ook planbaten. Er zijn twee schijven: 25 procent van de meerwaarde of 50 procent van de meerwaarde indien de meerwaarde meer dan 250.000 euro bedraagt. Oorspronkelijk was er een planbatenheffing voorzien bij verdichting, maar die is geschrapt. De planbatenheffing blijft dus beperkt tot een effectieve bestemmingswijziging door een RUP waardoor een meerwaarde wordt gecreëerd.

Er zijn nog andere vergoedingsmechanismen aangepast zoals kapitaalschade, gebruikerscompensatie. Zeer belangrijk is ook dat alle vergoedingen in de toekomst administratief worden afgehandeld. Vandaag loopt het heel vaak via de rechtbank. Ook alle procedures, termijnen, voorwaarden en systemen worden op elkaar afgestemd.

Lokale besturen kunnen op maat lasten verbinden aan concrete projecten in het kader van een vergunningverlening. Nu kan dat al in natura, maar voortaan kunnen er ook financiële lasten worden opgelegd via een gemeentelijke verordening.

De covenant- en contractbenadering voor gebiedsgerichte afwijkingen is ook uit het ontwerp van decreet gehaald. De Raad van State en verschillende experts wezen er immers op dat zoiets gewenst ruimtelijk beleid zou kunnen ondergraven omdat zonevreemde functies hierdoor misschien wel worden versterkt en dat kan niet de bedoeling zijn.

Ook het systeem van verhandelbare ontwikkelingsrechten is geschrapt, vooral omdat het moeilijk uitvoerbaar is.

De venale waarde is de basis voor de vergoeding aan mensen die hun eigendom in waarde zien verminderen door een bestemmingswijziging die door de overheid wordt doorgevoerd. De bedragen worden vastgesteld door landcommissies, maar er zijn dertien objectieve criteria om de waarde te bepalen.

Men heeft in de mate van het mogelijke rekening gehouden met reacties uit het veld en uit de hoorzittingen. Er is ten slotte ook rekening gehouden met opmerkingen van de Raad van State en de oppositie.

3. Eerste tussenkomst door Mieke Schauvliege en toelichting van de amendementen nr. 13 tot en met 17

Het Instrumentendecreet en het Woonreservedecreet zouden de betonstop moeten realiseren. Het zijn maatregelen die heel belangrijk zijn om zich voor te bereiden op de klimaatverandering. Elke dag verdwijnt er nog 5 hectare of 10 voetbalvelden ruimte onder beton.

Er is een taskforce Bouwshift aangesteld die advies zou geven. Die heeft bevestigd dat er 30.000 hectare moet worden geneutraliseerd en dat er 11.000 hectare prioritair moet worden behandeld.

Volgens *Mieke Schauvliege* zijn de twee decreten die op de agenda staan ontoereikend. Ze zijn asociaal, drijven de factuur op en schuiven die door naar de lokale besturen, maar ze pakken het belangrijkste probleem eigenlijk niet aan.

Bij de toelichting van het ontwerp van Instrumentendecreet 2 jaar geleden sprak de minister over een heel handige gereedschapskist met instrumenten die zouden bijdragen om de bouwshift te realiseren. Mieke Schauvliege stelt vast dat het een gereedschapskist vol sloophamers is om de bouwshift net niet te realiseren.

De happy few passeren de kassa: de schadevergoeding wordt nog altijd berekend op basis van de huidige marktwaarde. Dit is het grootste knelpunt in dit ontwerp van decreet. De Raad van State en het Grondwettelijk Hof hebben aangetoond dat het helemaal niet nodig is om de planschade aan te passen. Het is dus een politieke keuze om die op te drijven. Volgens de taskforce Bouwshift heeft 2 procent van de bevolking voordeel bij deze regeling en zal 98 procent van de Vlamingen mee betalen.

De factuur wordt opgedreven, maar het is niet duidelijk met hoeveel. De taskforce Bouwshift heeft becijferd dat de bouwshift tot 31,5 miljard euro kan kosten. Of het echt zoveel zal zijn, zal worden vastgelegd met een uitvoeringsbesluit. Er zijn dertien criteria toegevoegd, maar nergens is bepaald hoe zwaar die criteria op de effectieve marktwaarde zullen doorwegen. De Raad van State heeft heel duidelijk aangegeven dat het belangrijk is om daar uitspraken over te doen en zegt dat het amendement heel veel delegaties aan de Vlaamse Regering bevat en merkt op dat "de democratische legitimiteit versterkt zou worden als de voornaamste onderdelen in het decreet worden geregeld." De waardebepaling is een zeer belangrijk onderdeel. De Raad van State zegt ook: "Omdat de openbare bespreking ervan in het parlement meer inzicht biedt in de belangenafweging die hierbij wordt gemaakt, dan als een beslissing genomen wordt bij een besluit." Een transparante belangenafweging, zeker in dossiers die te maken hebben met ruimtelijke ordening, is zeer belangrijk.

Daarom heeft de oppositie amendement nr. 13 en 14 ingediend, gebaseerd op het voorstel van de taskforce, die heel duidelijk aangeeft hoe die berekening moet worden gemaakt. Kies de methodiek die de laagst mogelijke factuur met zich meebrengt.

De factuur wordt ook afgewenteld op de lokale besturen. In crisistijden is het ongehoord om hen met een onuitvoerbaar opdracht voor de betonstop op te zadelen.

Er is een bouwshiftfonds opgericht dat twee derde van de herbestemming van de open ruimte naar bos zou betalen en de helft van de natuur- en landbouwbestemmingen. De taskforce berekende dat, als men de 11.000 hectare prioritaire gebieden wil herbestemmen om de bouwshift te realiseren, er minstens 240 miljoen euro per jaar nodig is. Er moet 30.000 hectare worden herbestemd. In het bouwshiftfonds zit 100 miljoen euro. De regering rekent dus op de lokale besturen. Volgens de adviezen van de VVSG en de uitspraken na het Krokusakkoord zullen de lokale besturen dit niet doen. Mieke Schauvliege stelt dus voor om de budgetten van het bouwshiftfonds te verhogen.

De spreker vindt de redenering om 25 of 50 procent van de meerwaarde terug te storten, een zeer eigenaardige redenering. De schade die men lijdt, wordt voor 100 procent vergoed aan de eigenaar, maar de eigenaar die een meerwaarde heeft gecreëerd, moet maar 25 of 50 procent terugbetalen. Er werd een amendement ingediend om de meerwaarde aan 100 procent te laten terugbetalen.

Er zijn nog twee extra amendementen ingediend. Amendement nr. 15 wil dat voor nieuwe planningsinitiatieven die meer bouw mogelijkheden creëren, evenveel open ruimte wordt gecreëerd zodat planologische neutraliteit ontstaat. Amendement nr. 16 schrijft in dat, als een genomen planningsinitiatief binnen de 10 jaar niet wordt gerealiseerd, het planningsinitiatief vervalt.

De manier waarop het ontwerp van decreet en het amendement tot stand zijn gekomen, is een brokkenparcours geweest. In 2020 heeft minister Demir een ontwerp van decreet ingediend. Er is een hoorzitting gevolgd waarop experts het met de grond hebben gelijkgesteld. Daarop heeft de meerderheid het ontwerp van decreet overschreven met één groot amendement. Na opmerkingen van de Raad van State is het amendement opnieuw overschreven. Intussen heeft de minister een taskforce Bouwshift aangesteld die zeer goede aanbevelingen heeft geformuleerd. Mieke Schauvliege stelt vast dat er nauwelijks opmerkingen van de taskforce zijn opgenomen. Bovendien heeft de Raad van State in haar eerste advies opgemerkt: "In het belang van de duidelijkheid, de rechtszekerheid en de coherentie van de regelgeving is het aangewezen deze niet de vorm te geven van een amendement op een ontwerpdecreet, maar te concipiëren als een autonoom decreet waarbij het oorspronkelijke decreet dient ingetrokken te worden." Als men wil gaan voor heldere, toepasbare en transparante wetgeving is het belangrijk om heldere, toepasbare en transparante decreten te maken, en het Instrumentendecreet is dat alvast niet.

4. Eerste tussenkomst door Bruno Tobback en toelichting van het amendement nr. 18

Bruno Tobback onderschrijft alles wat Mieke Schauvliege heeft gezegd. Vooruit zal al haar amendementen steunen.

Het ontwerp van decreet is volgens Bruno Tobback een lege doos. Over bouwshift en betonstop wordt door deze coalitie al twee legislaturen lang gesproken. Minister Demir heeft in 2020 een ontwerp van decreet voorgesteld, dat nu is aangepast. Het huidige ontwerp van decreet bevat geen visie op de ruimtelijke ontwikkeling in Vlaanderen. Het doet niets aan veranderende functies van zonevrije bebouwing. Het voert geen herbestemming door van de 30.000 hectare die moeten worden herbestemd. Er is 100 miljoen euro voorzien dat eigenlijk uit het Klimaatfonds komt en dat men beter zou besteden aan bijvoorbeeld isolatie dan aan speculanten.

Er is een beetje verbouwd aan de verschillende mechanismen die al bestonden om vergoedingen uit te keren.

De minister zegt dat de Vlaamse Regering blijft geloven in de bouwshift. Bruno Tobback vraagt welke RUP's de voorbije jaren een herbestemming hebben gerealiseerd en voor hoeveel hectare. Het enige wat deze Vlaamse Regering met deze twee decreten zal hebben gedaan inzake ruimtelijk beleid, is het creëren van een nieuwe categorie van eigenaars die belastinggeld cadeau krijgen. Het fonds zal niet volstaan en dus zullen de lokale besturen het moeten regelen.

De Vlaamse meerderheid en het Vlaamse beleid zijn niet in staat om om te gaan met dit maatschappelijk probleem. Als er in buurlanden gronden van bestemming wijzigen in het algemeen belang, staan daar geen vergoedingen tegenover. Ook het Grondwettelijk Hof heeft bevestigd dat het een vrije keuze is om dit ook in Vlaanderen te doen.

Vooruit heeft amendement nr. 18 ingediend om er minstens voor te zorgen dat het duidelijk zou zijn welke de bedragen zijn en volgens welke criteria de waarde wordt berekend. In Vlaanderen is er geen enkele transparantie over grondprijzen en transactieprijzen. Er bestaan zelfs geen officiële statistieken van. Waarop zal de landcommissie beslissingen en ramingen baseren? Amendement nr. 18 vraagt een systematische en transparante rapportage over de uitgekeerde vergoedingen, de invulling van de criteria in artikel 13, de methode die men gebruikt voor de inschatting van de waarde van de grondtransactieprijzen en transparantie daarover.

5. Eerste tussenkomst van Leo Pieters

Voor *Leo Pieters* is het een toneelstuk met verschillende bedrijven. Het was goed en nodig dat men met de bouwshift is begonnen, maar tot wat heeft het geleid? Volgens de Raad van State moet er een nieuw ontwerp worden ingediend en moet de procedure van inspraak van allerlei diensten worden gevolgd.

Het ontwerp van decreet zal een heel grote impact hebben de volgende 10 of 20 jaar, maar zoals het nu voorligt, wordt het niets. Gemeenten weten niet waar ze aan toe zijn en krijgen het niet betaald. De juridische haalbaarheid is nul. Hij meent dat minister Demir, ook minister van Justitie, in de rechtbank onderuit zal worden gehaald.

Leo Pieters vraagt waar de democratische instellingen zijn die hierover hun zeg kunnen doen en controleren om er een goed decreet van te maken.

Het Vlaams Belang dient geen amendementen in maar vraagt een nieuw ontwerp.

6. Eerste tussenkomst van Tinne Rombouts

Tinne Rombouts licht eerst een technische correctie toe. In artikel 4 van amendement nr. 12 staat: "... artikel 1.2.1 van het decreet van 5 mei 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid...". 5 mei moet 5 april zijn.

Zij meent dat iedereen achter de doelstellingen van het BRV staat en achter de ambitie om tegen 2040 nul hectare bijkomend ruimtelijk beslag te realiseren. Men vertrekt vandaag niet van een wit blad. Het verleden herschrijven kan niet, men kan wel proberen bij te sturen om spaarzamer om te gaan met het ruimtebeslag. Die weg is men vanaf de vorige legislatuur ingeslagen.

Met het Instrumentendecreet alleen zal niet alles kunnen worden gerealiseerd; er staan ook nog andere decreten op de agenda. Er zal dagdagelijks ruimtelijk beleid moeten worden gevoerd. Het ontwerp van decreet dat hier op tafel ligt, is een belangrijk onderdeel voor dit beleid. Het verzamelt heel wat instrumenten die bestaan en worden geharmoniseerd, maar ook worden verbeterd en er worden nieuwe toegevoegd.

Het Instrumentendecreet moet een aantal evenwichten nastreven. Voor cd&v zijn er vier belangrijke uitdagingen. De eerste is de open ruimte in alle bestemmingen die zoveel mogelijk moet worden bewaard. De tweede is dat de lokale besturen de prominente regierol krijgen en blijven behouden in het ruimtelijk beleid. De derde is dat eigenaars van gronden die niet meer kunnen worden ontwikkeld, daarvoor een correcte en faire vergoeding krijgen. De vierde is dat de bouwshift financieel beheersbaar moet zijn.

Het Instrumentendecreet heeft een hele weg afgelegd en al heel wat toetsen doorstaan. Adviezen zijn opgevolgd om het decreet robuuster te maken. Bij de begrotingsbespreking zal ook het nieuw op te richten BRV-fonds worden behandeld.

Voor cd&v is het belangrijk dat eigenaars een correcte en faire vergoeding krijgen en daarvoor zijn dertien criteria vooropgesteld. De planschaderegeling wordt bijgestuurd, zoals in de hoorzittingen en de adviezen is gevraagd. De spreker vindt het jammer dat men het debat niet op een redelijke manier kan voeren. Voor cd&v zijn eigendomsrechten belangrijk en dus moet er een correcte vergoeding worden gegeven. Het is een politieke keuze. Men vertrekt van een toestand met rechten en plichten, maar de overheid wil er op een andere manier mee omgaan, en dan moet men ook de verantwoordelijkheid nemen om dit op een correcte manier af te handelen. Deze keuze maakt de meerderheid heel duidelijk.

Een precieze berekening zal men niet kunnen maken, omdat men niet weet over welke gronden het gaat en omdat men de regierol in handen van de lokale besturen wil houden. Elk proces zal een aparte berekening vragen en daarvoor werkt men met landcommissies. Deze hebben de expertise en zullen op een transparante manier een methodiek uitwerken, aan de hand van die dertien criteria. Ze heeft er vertrouwen in dat die commissies goed zullen worden gemonitord.

Ook het kostenplaatje is ondervangen. Met dit amendement wordt aan de plannende overheid de kans gegeven om alle kosten en baten op voorhand in te schatten. Het ontwerp van decreet biedt namelijk de mogelijkheid om een beroep te doen op zowel schaderamingsrapporten als meerwaarderamingsrapporten. Er zal dus hopelijk nooit meer moeten worden blindgevaren door lokale besturen.

Men kan onmiddellijk uit de startblokken schieten. Als het Instrumentendecreet er is, kan er ook met andere processen worden verdergegaan. Het decreet Signaalgebieden ligt bijvoorbeeld klaar, maar men heeft de instrumenten nodig. Hetzelfde voor het WORG en het voorstel van decreet Woonreservegebieden. Heel wat ruimtelijke hectaren zullen door die diverse decreten extra bescherming krijgen waarbij de plannende overheden worden gestimuleerd om na te denken wat men met de ruimte wil doen.

Tinne Rombouts wil ook ruimtelijke planning maken voor langere termijn. Er werd verwezen naar speculanten en naar een beperkte duurtijd voor planningsinitiatieven, maar cd&v is het daar niet mee eens.

7. Eerste tussenkomst van Inez De Coninck

Inez De Coninck onderstreept dat het Instrumentendecreet niet de bouwshift is. Het Instrumentendecreet reikt een aantal instrumenten aan om ruimtelijk beleid te kunnen voeren. Het voorstel van decreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, wat de woonreservegebieden betreft is een uitvoering van de bouwshift.

Een belangrijk instrument is de planbatenschade, maar het gaat over meer dan dat. Ze wil repliceren op amendement nr. 13 en 14 van Mieke Schauvliege. Het is inderdaad een duidelijke beleidskeuze om mensen correct te vergoeden. Het is nodig om een draagvlak te hebben om de bouwshift te realiseren.

Er wordt gegoocheld met bedragen over de totale planschade, maar niemand kan ze op dit moment berekenen. De landcommissies zullen de eigendomswaarde bepalen op basis van die dertien parameters. Om te zorgen dat de landcommissies over heel Vlaanderen op dezelfde leest zijn geschoeid, zijn er in het ontwerp van decreet heldere principes bepaald. Ze somt er enkele op: woonreservegebieden zijn minder waard dan zuivere woongebieden; binnengebieden die niet gelegen zijn aan een uitgeruste weg zijn uiteraard ook minder waard dan gebieden die wel aan een weg liggen; het principe van de 50 meterstrook is ook opgenomen. Dit alles is geformaliseerd om duidelijk te maken dat het wel degelijk om een realistisch bedrag van eigendomswaarde zal gaan.

Er zal ook worden gemonitord. Het amendement nr. 18 van Bruno Tobback vraagt een jaarlijks rapport over de planschadevergoedingen. Artikel 108 van amendement nr. 12 op het Instrumentendecreet voorziet een jaarlijks rapport over de methodiek van alle eigenaarsvergoedingen.

Mieke Schauvliege vraagt een forfaitair systeem voor de planschadevergoeding. De meerderheid kiest echter bewust voor een administratieve procedure. Tijdens de hoorzitting werd dit als een positief element beoordeeld.

Mieke Schauvliege heeft ook een amendement nr. 15 rond planningsneutraliteit ingediend. In het Krokusakkoord is bepaald dat er zal worden gewerkt aan een decreet dat inname van harde bestemmingen compenseert met open ruimte. Ook dat amendement is dan overbodig.

Amendement nr. 16 van Mieke Schauvliege vraagt om na 10 jaar geen planschade meer te kunnen vragen. In artikel 11 van het amendement nr. 12 op het Instrumentendecreet staat dat men de compenserende vergoeding binnen een periode van 2 jaar na het ontstaan van het recht op de compenserende vergoeding moet aanvragen. Men kan die periode nog een keer verlengen. Het ontwerp van decreet is dus strenger dan wat men in het amendement nr. 16 vraagt.

Ook vraagt Mieke Schauvliege aan de Vlaamse Regering om een systeem van planbatenregeling uit te werken conform de planschaderegeling. Dit zou betekenen dat de huidige planbatenregeling compleet wordt geschrapt tot er een besluit van de Vlaamse Regering is, wat onwerkbaar en niet gewenst is. Bovendien moeten de basisprincipes van zo'n regeling in een decreet en niet in een besluit worden geregeld. De planbatenregeling is opgetrokken en verduidelijkt en de inkomsten gaan naar de gemeenten.

8. Eerste tussenkomst van Steven Coenegrachts

Steven Coenegrachts zegt aan Leo Pieters dat het parlement een democratische instelling is, waar men in alle transparantie debatteert over de politieke keuzes die men maakt en waar iedereen amendementen kan indienen. Hij nodigt Leo Pieters uit om dit te doen.

Het oorspronkelijk ontwerp van decreet van 2020 is bijgesteld na de hoorzittingen met experts. Het punt van discussie is de compensatie aan eigenaars, de planschadevergoeding. Er wordt vergeleken met de buurlanden, maar een vergelijking is niet mogelijk omdat men daar geen gewestplannen heeft waar elk individueel perceeltje een bestemming heeft.

Men moet op een faire manier komen tot een eerlijke compensatie, die een correctie is op het systeem dat is overgelaten. En een faire manier is de venale waarde, de marktwaarde, die vandaag zou worden betaald voor dat stuk grond. De dertien criteria zijn daarbij een leidraad zodat elk stuk grond individueel naar waarde wordt geschat.

Betaalt men het aan speculanten? Neen. 77 procent van alle eigenaars beschikt over één stuk grond.

Men heeft een vergelijking gemaakt met de buurlanden. In Nederland is de woonsituatie bijna dramatisch te noemen. In het Verenigd Koninkrijk kent de common law niet eens het begrip eigenaarschap. Het systeem heeft zich op een andere manier ontwikkeld dan in Vlaanderen.

Het gaat over 'maar' 2 procent van de bevolking, maar mag men dan geen beleid voeren voor 2 procent van de bevolking? 2 procent van de bevolking is bijvoorbeeld ongeveer de wachtlijst voor een sociale woning of het aantal leerkrachten.

Als kostprijs wordt een bedrag van 31,5 miljard euro genoemd. Zelfs de taskforce zat ermee verveeld dat dit cijfer zo vaak in de pers werd genoemd. Het is een cijfer dat is samengesteld uit de prijs van woonreservegebied dat wordt verkocht voor ontwikkeling via priak of groepswoningbouw. Men komt tot een heel andere prijs als niet al die grond op dit moment ontwikkelbaar is. De inschatting van de grond per perceel zal dus een heel ander bedrag opleveren dan de doembeelden die worden opgehangen.

De spreker vindt het akkoord een zeer goed akkoord als startpunt om van Vlaanderen een meer open regio te maken en om effectief te beginnen aan verdichting. Ook betaalbaarheid van wonen is belangrijk. Het Instrumentendecreet reikt heel wat instrumenten aan aan de vergunningverlenende overheden om dit beleid verder te zetten.

9. Verdere bespreking

9.1. Tweede tussenkomst van Leo Pieters

Leo Pieters meent dat het pleidooi van Steven Coenegrachts misschien volstaat voor een vrederechter, maar niet voor het Grondwettelijk Hof.

De democratie zal niet bepalen wat hij moet zeggen. Hij heeft kunnen zeggen wat hij wou, en daar is hij blij om. Maar of de minister rekening zal houden met de amendementen van de oppositie, is zeer twijfelachtig. Als dit ontwerp van decreet wordt goedgekeurd, zullen er rechtszaken volgen.

9.2. Tweede tussenkomst van Mieke Schauvliege

Mieke Schauvliege beseft dat er methodieken bestaan om de venale waarde te schatten. Maar zolang de meerderheid blijft vasthouden aan die venale waarde en er een paar indicatieve parameters aan toevoegt zonder er een gewicht aan toe te kennen, zal de factuur worden opgedreven. De taskforce heeft een inschatting proberen te maken. Mieke Schauvliege stelt vast dat men alle expertise negeert en de schadevergoeding enkel baseert op de marktwaaarde. Amendement nr. 13 probeert dit recht te zetten.

Het amendement van de meerderheid laat de keuze aan de Vlaamse Regering. De Raad van State vindt dit geen goed idee maar pleit om een belangenafweging in een parlementair debat te bespreken.

Tinne Rombouts zegt dat ze vooral de lokale besturen autonomie wil geven. Onmiddellijk na de lancering van het Krokusakkoord heeft de cd&v-burgemeester van Nazareth gezegd dat hij de regeling niet kan uitvoeren omdat hij het geld niet heeft. Tot daar de autonomie van de lokale besturen.

De oppositie valt het eigendomsrecht niet aan. Het gaat over een schadevergoeding; de eigenaars blijven eigenaar. Ze krijgen een schadevergoeding omdat ze op hun eigendom niet meer kunnen bouwen, in de veronderstelling dat dat al mogelijk zou zijn geweest. In de meeste gevallen is dat niet eens het geval. Mieke Schauvliege zegt enkel dat er geen oneindig ontwikkelingsrecht is.

De spreker vraagt welke adviezen van de taskforce Bouwshift terug te vinden zijn in het Instrumentendecreet.

Met amendement nr. 13 heeft Groen geprobeerd om de meerderheid tot een keuze te dwingen. Volgens de experts van de taskforce Bouwshift is de beste methode om de eigenaarswaarde in te schatten een forfaitair vergoedingssysteem op basis van mediaantransactieprijzen. Mieke Schauvliege stelt vast dat de meerderheid die keuzes niet wil maken, dat men niet kiest voor een betaalbare factuur, dat men kiest om 2 procent van de eigenaars royaal te vergoeden. De vergelijking met mensen op de wachtlijst voor een sociale woning gaat helemaal niet op. In tijden van crisis is het absoluut niet te verantwoorden.

9.3. Tweede tussenkomst van Wilfried Vandaele

Mieke Schauvliege zegt dat er elke dag 5 hectare beton bij komt. Volgens *Wilfried Vandaele* is dit niet juist, maar komt er 5 hectare ruimtebeslag bij. 2,8 hectare van die 5 hectare zijn trouwens verpaarding en vertuining.

Er zijn dertien criteria bepaald waaraan wel een zeker gewicht wordt gegeven. Men vertrouwt op de landcommissies die toch een zekere expertise hebben opgebouwd.

Mieke Schauvliege wil het oude systeem behouden: 80 procent van de geactualiseerde verwervingswaarde. De meesten gaan hiermee naar de rechtbank of trekken ellenlange procedures op gang, en dat wil men net vermijden met de ambtelijke procedure. Hoe correcter de vergoeding, hoe minder men zal procederen.

Er wordt gezegd dat de factuur naar de gemeenten gaat, maar dat is niet helemaal waar, zegt Wilfried Vandaele. Er zijn subsidies en de gemeenten zullen worden ondersteund. Het BRV-fonds wordt telkens aangevuld. Met de goedkeuring van het ontwerp van decreet wordt een proces in gang gezet van decennia. De bedragen zijn ook gespreid in de tijd. Bovendien, als de gemeente geen vrijgavebesluit voor een woonreservegebied neemt, dan zal de Vlaamse overheid in 2040 het hele kostenplaatje op zich nemen.

Er is veel kritiek op het feit dat men met één amendement het Instrumentendecreet herschrijft. Men heeft dat net gedaan om het overzichtelijk en samenhangend te houden.

Men zegt al jaren dat het ruimtelijk beleid een andere wending moet krijgen en dat het veel sneller moet gaan. De meerderheid bouwt verder op waar men mee bezig is om voortgang te maken, maar de oppositie vraagt om van nul te herbeginnen. Volgens de spreker staat dit haaks op sneller werken.

Leo Pieters heeft het over democratie, maar dit is een democratisch proces met hoorzittingen en besprekingen.

Mieke Schauvliege zegt dat het niet democratisch is dat de regering zal besluiten. Het parlement kan de regering toch ondervragen, zegt de spreker.

Mieke Schauvliege vraagt waar men rekening houdt met de adviezen van de taskforce. De taskforce stelt een aantal doelstellingen zoals het uittekenen van visie en strategie. De krachtlijnen hiervan zijn overgenomen zoals verdichting, het vrijwaren van de open ruimte, neutralisatie, zonevreemde functiewijzigingen. Ook de roadmap is meegenomen. Er zijn ook opmerkingen uit de amendementen van de oppositie uit de eerste ronde opgenomen. Het klopt dus niet dat men geen rekening houdt met adviezen en opmerkingen.

9.4. Tweede tussenkomst van Bruno Tobback

Bruno Tobback heeft een aantal verrassende dingen gehoord.

Tinne Rombouts gaat uit de startblokken schieten waar men al 3 jaar in staat. Nog veel surrealistischer vindt hij het dat de collega's uit de meerderheid zeggen dat ze hun verantwoordelijkheid gaan nemen en een politieke keuze zullen maken om een faire vergoeding te betalen aan de eigenaars. Bruno Tobback vraagt waar het geld is, berekend op ongeveer 31 miljard euro.

De dertien criteria voor de landcommissies zijn de veiligheidsklep, het schaamlapje. Steven Coenegrachts belooft 31 miljard euro voor de speculanten, Tinne Rombouts ook zo iets. Wilfried Vandaele zegt dat het veel minder zal zijn, misschien 100

miljoen euro. Vandaar het belang van duidelijkheid. Zal 100 miljoen euro per jaar genoeg zijn, voor enkele decennia? Of is het 31 miljard euro? Of zal er niets gebeuren en zal men de gemeenten het mes op de keel zetten om te bebouwen?

Men kan dus niet zeggen wat men als een correcte vergoeding beschouwt omdat niemand er een klaar en duidelijk antwoord op kan geven. Er zijn ook geen heldere argumenten om te zeggen dat de kostprijs geen 31 miljard euro zal bedragen.

In een woonreservegebied heeft men geen enkel recht om er wat dan ook te bouwen. Als men de grond heeft bijgehouden in de hoop er een meerwaarde op te realiseren, dan is dat toch speculatie. Het feit dat men een decreet maakt om aan mensen een schadevergoeding te geven voor grond die geen enkel recht geeft op schadevergoeding als de grond nooit zal worden bebouwd, is speculanten betalen met geld van de belastingbetaler. De correcte vergoeding om niet te mogen bouwen op een stuk grond waar men vandaag niet op mag bouwen, is 0 euro. In Nederland en Duitsland bijvoorbeeld moet men binnen de 5 jaar bouwen op een bouwgrond, anders heeft men geen enkel recht bij herbestemming van de grond.

Volgens Bruno Tobback wordt er in het amendement van de meerderheid heel vaag gesproken over een rapportage. De spreker wil een duidelijke rapportage van wat de landcommissie doet en beslist en welke criteria, welke prijzen, welke methodiek er worden gehanteerd.

9.5. Eerste tussenkomst van Koen Van den Heuvel

Koen Van den Heuvel zegt dat de Vlaming mag weten dat, als Vooruit in de regering zou zitten, zijn bouwgrond maximum 5 jaar bouwgrond is en dan zonder enige vergoeding wordt herbestemd.

Het huidige systeem is aan verbetering toe, zegt Koen Van den Heuvel. Hij vindt het dan bizar dat Mieke Schauvliege niets aan het vergoedingssysteem wil veranderen.

Natuurlijk ligt er een grote verantwoordelijkheid bij de landcommissies, maar hij wil ze alle kansen geven om aan de slag te gaan. Men heeft rekening gehouden met de hoorzittingen en de opmerkingen van de Raad van State. De dertien criteria zijn verfijnd. Als men een draagvlak voor de bouwshift wil creëren met een ruimtebeslag van 0 hectare, dan is een faire vergoeding nodig.

Het beleidsinstrumentarium moet worden verbreed zodat niet alleen enkele pioniers, maar alle gemeenten mee kunnen met de bouwshift. De VVSG zag trouwens in het laatste voorstel ook heel wat positieve elementen.

9.6. Derde tussenkomst van Wilfried Vandaele

Volgens Bruno Tobback zegt de taskforce dat het 31 miljard euro zal kosten, maar de taskforce zegt dat nergens, zegt *Wilfried Vandaele*. De taskforce maakt een aantal scenario's en schuift een vork naar voren waarbij die 31 miljard euro het maximum is.

Als men opteert voor het huidige systeem, zal het inderdaad minder kosten. Maar men weet ook niet wat het zou kosten als men zou herbestemmen aan de huidige voorwaarden omdat de verwervingswaarde niet is gekend. Bovendien wordt het huidige systeem voortdurend aangevochten.

9.7. Derde tussenkomst van Bruno Tobback

Wilfried Vandaele heeft net gezegd dat het systeem van vandaag minder zou kosten. *Bruno Tobback* vraagt zich dan af waarom deze Vlaamse Regering het beleid dat ze zegt te willen voeren, potentieel zelfs een pak duurder wil maken, zonder dat men er geld tegenover zet. Bovendien weet men niet hoeveel duurder het wordt en schuift men een deel van de kosten door naar de gemeentebesturen. Of het nu 20 of 31 miljard euro is, het geld komt van de belastingbetaler om 2 procent speculanten een cadeau te doen dat ze vandaag niet zouden krijgen. In veel Europese landen zouden ze dit niet krijgen. Net omdat er in Vlaanderen veel te veel bouwgrond in eigendom is zonder dat er wordt gebouwd en de grond dus een speculatieve waarde heeft, zijn de prijzen omhoog gegaan.

Het Grondwettelijk Hof en de Raad voor Vergunningsbetwistingen hebben gezegd dat een ander systeem in ons Belgisch juridisch systeem perfect mogelijk zou zijn. Het zou leiden tot een rationelere en betere omgang met grond.

9.8. Derde tussenkomst van Mieke Schauvliege

Mieke Schauvliege hoort iedereen zeggen dat men de bouwshift wil realiseren, maar Inez De Coninck zei dat het Instrumentendecreet niet is bedoeld om de bouwshift te realiseren. Het werkt inderdaad de bouwshift tegen, zegt Mieke Schauvliege, en drijft enkel de factuur op.

Men schuift de factuur door naar de lokale besturen. Er is wel een potje voorzien van 100 miljoen euro per jaar, dat is 1,6 miljard euro op 18 jaar. Volgens de taskforce is er echter voor de prioritaire 11.000 hectare al 240 miljoen euro per jaar nodig. Mieke Schauvliege begrijpt het niet hoe de lokale besturen dit alles zullen kunnen financieren.

Het feit dat enkele pioniers tegenspartelen – de burgemeesters van Nazareth en Evergem – is volgens de spreker het ultieme bewijs dat deze regeling een slechte regeling is. Hoe kan men dan de andere besturen overtuigen? Het beoogde doel, een bouwshift en behoud van open ruimte, zal helemaal niet worden gerealiseerd.

9.9. Derde tussenkomst van Leo Pieters

Wat men hier zegt over rekening houden met de realiteit en een correcte vergoeding, staat nergens ingeschreven, zegt *Leo Pieters*. Als het instrument om tot een bouwshift te komen geen rechtszekerheid heeft, dan is er ook geen bouwshift.

De oppositie is niet tegen een bouwshift, zoals Tinne Rombouts zegt. Het Vlaams Belang is ook niet tegen de manier waarop men tot die bouwshift wil komen, maar het eindresultaat telt.

Koen Van den Heuvel zegt dat de Raad van State geen nieuw ontwerp van decreet heeft gevraagd. Maar de Raad van State zegt: "Aangezien de ontworpen regeling moet worden opgevat als het invoeren van een algemene reglementering betreffende het realisatiegericht instrumentarium, is het in het belang van de duidelijkheid, de rechtszekerheid en de coherentie van de regelgeving aangewezen om deze niet de vorm te geven van een amendement op het ontwerp van decreet betreffende het realisatiegericht instrumentarium maar het te concipiëren als een autonoom decreet." Dit was een opmerking bij het tweede ontwerp (amendement nr. 11) en niet bij het laatste (amendement nr. 12).

Wilfried Vandaele heeft het over een redelijk proces, maar dat is niet voldoende om rechtszekerheid te bieden. Het moet een volledig proces zijn en niet een redelijk proces.

9.10. Tweede tussenkomst van Tinne Rombouts

Tinne Rombouts ontkent dat ze heeft gezegd dat de oppositie niet voor een bouwshift zou zijn. Leo Pieters heeft kritiek op de vorm van het ontwerp van decreet en de werkwijze door het indienen van een amendement. Tinne Rombouts kan dit enigszins begrijpen en de Raad van State heeft hierover inderdaad een opmerking gemaakt, maar men creëert niet enkel rechtszekerheid door de vorm alleen.

Binnen de meerderheid is het een afweging geweest om een volledig nieuw ontwerp van decreet in te dienen of enkel een amendement. Men heeft gekozen om het doorlopen traject in beeld te houden – bij een nieuw ontwerp van decreet zouden de adviezen en hoorzittingen enkel bij het oude ontwerp horen – en te vertrekken van het oude ontwerp van decreet met bijhorende hoorzittingen en adviezen.

Er is soms in heftige bewoordingen gesproken over de eigendom die in waarde vermindert en wat daarvoor de vergoeding moet zijn. Volgens Mieke Schauvliege en Bruno Tobback zou die schadevergoeding eigenlijk 0 euro moeten zijn. Dat is niet de visie van de meerderheid.

Er is gezegd dat, als de grond wordt aangeduid als harde bestemming, die op korte tijd moet worden gerealiseerd want anders is er speculatie. Men kan volgens Tinne Rombouts tevreden zijn dat dit in het verleden niet is gebeurd. Vlaanderen heeft in het verleden de keuze gemaakt om meer ruimte aan te duiden dan er op korte tijd nodig was en vandaag stelt men vast dat het eigenlijk te veel was. Het is een wijziging in visie, maar de eigenaar treft hiervoor geen enkele schuld.

Een bepaalde realisatietermijn zou misschien een interessant instrument kunnen zijn, maar in de ruimtelijke ordening in Vlaanderen is dat vandaag niet zo. In Nederland heeft men geen reservegronden zoals in Vlaanderen, maar maakt men een ruimtelijk proces op korte termijn als er uitbreiding nodig is.

Men heeft aan de taskforce gevraagd om een aantal berekeningen te maken, maar er werden ook randvoorwaarden geformuleerd. Men zal op maat moeten werken en de landcommissies zullen de schattingen moeten maken. Dan pas heeft men een zicht op de juiste bedragen. Als men nu een forfaitair bedrag vastlegt, drijft men de prijs op en kan men net niet op maat werken.

Mieke Schauvliege zei dat de lokale besturen net bewijzen dat het niet zal werken. Een aantal besturen hebben inderdaad al geprobeerd om te herbestemmen. De berekeningen die toen zijn gebeurd, zijn gebeurd op basis van de bedragen die op dat moment in omloop waren. Als de landcommissies van start gaan, kunnen ze hun waardering voor zowel schade als baten bepalen zodat de lokale besturen een zicht hebben op die schade en baten.

De lokale besturen zullen ook extra ondersteuning krijgen. Het uitrollen van de plannen zal een proces in de tijd zijn en het budget zal worden bekeken in functie van de noden.

De lokale besturen blijven de regierol houden en Vlaanderen zal ondersteunen. Dat zijn de krachtlijnen van het ontwerp van decreet. Eigenaars die worden geconfronteerd met een andere visie op ruimtelijk beleid en daardoor schade ondervinden, zullen op een faire manier worden vergoed. En ze blijven eigenaar.

9.11. Vierde tussenkomst van Wilfried Vandaele

Wilfried Vandaele zegt dat wat men doet, juridisch klopt. Men koos voor één amendement om het traject helder en raadpleegbaar te houden. De Raad van State heeft niet gezegd dat dit juridisch niet correct is, maar dat het misschien eleganter zou zijn om een nieuw ontwerp van decreet te maken.

Decennialang is er inderdaad niets anders gebeurd dan harde bestemmingen bij te maken. Tussen 2017 en 2019 zijn er nog 500 hectare harde bestemmingen bijgemaakt, maar sindsdien is die kentering wel degelijk ingezet. Een aantal nieuwe instrumenten kunnen dit nog faciliteren.

9.12. Vierde tussenkomst van Mieke Schauvliege

Mieke Schauvliege zegt aan Tinne Rombouts dat ze absoluut niet in de mond wil worden gelegd dat men 0 euro schadevergoeding wil toekennen. Groen pleit ervoor om het systeem dat er is verder te zetten. Het is een systeem van schadevergoeding, niet van geen schadevergoeding. De kostprijs daarvan is beraamd door de taskforce, maar men kent de kostprijs niet van wat er nu voorligt.

Groen vraagt om bij nieuwe planningsinitiatieven beperkingen op te leggen in de tijd, niet bij de bestaande.

De voortrekkers bij de lokale besturen geven aan dat wat voorligt onbetaalbaar en onuitvoerbaar is en dat ze de plannen die ze hadden, niet zullen uitvoeren, als het doorgaat. De herbestemmingen die nu al gebeuren, gebeuren met de oude regeling. Met de nieuwe regeling zou het 30 keer duurder zijn.

9.13. Vierde tussenkomst van Bruno Tobback

Volgens *Bruno Tobback* is het een oude truc om woorden te verdraaien als men niet over details van zijn eigen voorstel wil praten.

Als men eigenaar is van een grond waarop men niet mag bouwen, dan is de schadevergoeding die men daarvoor zou moeten krijgen 0 euro, zegt Bruno Tobback, want men heeft geen schade geleden. Er is geen enkele reden waarom men miljarden euro schadevergoeding zou moeten betalen, geld waarmee men woningen zou kunnen isoleren.

In het verleden heeft de Vlaamse overheid heel veel gronden als bouwgrond ingekleurd, maar na 30 of 40 jaar heeft niemand er al gebouwd. Nu moet er een prijs voor worden betaald via een planschadesysteem en het is logisch dat die stomiteiten worden rechtgezet. Maar met het voorliggende systeem wordt de factuur veel groter gemaakt door zelfs voor gronden, waar men vandaag geen enkel recht heeft om op te bouwen, een schadevergoeding te betalen.

9.14. Tweede tussenkomst van Steven Coenegrachts

Steven Coenegrachts heeft duidelijk gehoord dat Bruno Tobback sprak over 0 euro schadevergoeding voor woonreservegebieden. Het Instrumentendecreet is een algemeen decreet en gaat niet enkel over woonreservegebieden, maar is ook van toepassing op industrieterreinen en bouwgronden. Pleit Bruno Tobback dan voor een systeem dat er per bestemmingscategorie in Vlaanderen een andere planschadevergoeding is?

Het huidige systeem is inderdaad goedkoop omdat heel wat eigenaars niet naar de rechtbank gaan om de schadevergoeding op te eisen.

9.15. Derde tussenkomst van Tinne Rombouts

Mieke Schauvliege heeft in Gent een proces begeleid om herbestemmingen te doen naar zachte gebieden. Maar in hetzelfde RUP heeft Groen meer woonuitbreidingsgebieden gerealiseerd dan er worden omgezet naar een zachte bestemming.

Tinne Rombouts is blij dat Bruno Tobback zich herinnert dat hij 0 euro heeft uitgesproken, maar hij maakt een rare kronkel. Het klopt dat woonreservegebieden reservegebieden zijn, maar de helft van de woonreservegebieden in Vlaanderen zijn vandaag al bebouwd. De stelling dat woonreservegebieden niet kunnen worden bebouwd, klopt dus niet. Er zal dus mogelijk schade zijn en cd&v vraagt daar een correcte vergoeding voor.

9.16. Vijfde tussenkomst van Bruno Tobback

Bruno Tobback zegt aan Tinne Rombouts dat er ook natuurgebieden van 30 jaar geleden zijn die vandaag zijn bebouwd. In theorie kan inderdaad elke bestemming op een bepaald moment veranderen. Gelukkig is de priak geschrapt, wat heel positief is.

Omdat een aantal woonreservegebieden in het verleden zijn bebouwd, zegt dat nog niets over het feit dat er geen enkele zekerheid is dat eender welk woonreservegebied op eender welk moment ooit zal worden bebouwd of het recht zal krijgen om te worden bebouwd. Vandaag is dat recht er niet; het is een potentieel. Er is dus geen garantie dat men kan bouwen, er is geen garantie dat men een meerwaarde kan realiseren, er is dus ook geen reden om er 1 euro schadevergoeding aan te geven als blijkt dat men er niet op zal kunnen bouwen.

De discussie over woongebieden is een andere discussie en daar zal men inderdaad moeten betalen als er planschade wordt geleden. Er bestaat een planschadesysteem dat al jaren meegaat. De spreker begrijpt nog altijd niet waarom men een ander systeem zou gaan gebruiken dat zoveel duurder is.

9.17. Vijfde tussenkomst van Mieke Schauvliege

Mieke Schauvliege zegt dat Groen amendementen heeft ingediend om een slecht systeem beter te maken.

In Gent is een groen RUP gemaakt, maar uiteraard lopen er nog andere ruimtelijke processen en het één heeft niets met het andere te maken. Het groene RUP gaat over de omzetting van niet-groene bestemmingen naar groene bestemmingen. Er zijn analyses gemaakt wat het betekent als deze nieuwe regeling daarop van toepassing zou zijn: het zou onbetaalbaar zijn.

9.18. Vierde tussenkomst van Tinne Rombouts

Tinne Rombouts zegt dat ze niet sprak over woonreservegebieden van 30 jaar geleden. Er zijn mogelijkheden om het effectief vandaag te doen. Ook in woongebieden is er geen garantie dat men kan bouwen; er zijn heel wat randvoorwaarden. Net om op maat te kunnen werken en correct af te wegen, zijn er landcommissies.

9.19. Slotbemerking van de voorzitter en reflectienota

Gwenny De Vroe, voorzitter, noteert dat er geen bezwaar is tegen de technische correctie die de datum van 5 mei naar 5 april 1995 aanpast. De voorzitter sluit de bespreking. Voor de eindstemming wordt door Mieke Schauvliege ook nog een reflectienota aangekondigd, cfr. artikel 63 van het Reglement van het Vlaams Parlement.

IV. Stemming

Ter stemming gelegd wordt het door Bruno Tobback ingediende amendement nr. 18 (*Parl.St.* VI.Parl. 2019-20, nr. 194/9) als subamendement op amendement nr. 12 verworpen met 12 stemmen tegen 3.

De door Mieke Schauvliege ingediende amendementen nr. 13 tot en met 17 (*Parl.St.* VI.Parl. 2019-20, nr. 194/8) als subamendement op amendement nr. 12, worden verworpen met 9 stemmen tegen 6.

Het door de meerderheid ingediende amendement nr. 12 (*Parl.St.* VI.Parl. 2019-20, nr. 194/7) ter vervanging van het volledige decreet, wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 6.

Het ontwerp van decreet in zijn geheel, zoals geamendeerd door amendement 12, wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 6.

Gwenny DE VROE,
voorzitter

Inez DE CONINCK,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

BRV	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen
GRUP	gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
priak	principieel akkoord
RUP	ruimtelijk uitvoeringsplan
VCRO	Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
VEN	Vlaams Ecologisch Netwerk
VVSG	Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten
WORG	watergevoelig openruimtegebied

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

Titel 1. Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. Dit decreet wordt aangehaald als: het Instrumentendecreet van [...].

Art. 3. Voor de toepassing van dit decreet wordt verstaan onder:

- 1° administratieve overheid: elke instantie als vermeld in artikel I.3 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018;
- 2° beveiligde zending: een aangetekende brief, een afgifte tegen ontvangstbewijs of elke andere door de Vlaamse Regering toegestane betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;
- 3° beschermingsmaatregel: een maatregel die gericht is op het tegengaan van nadelige invloeden op de fysieke leefomgeving, waaronder het milieu, de natuur en het landschap, maar zonder dat het perceel van de betrokkene fysieke wijzigingen ondergaat;
- 4° compenserende vergoeding: een eenmalige vergoeding die een administratieve overheid betaalt om de kapitaalschade bij de zakelijk gerechtigde en het inkomstenverlies bij de gebruiker door gebruiksbeperkingen te vergoeden;
- 5° Deposito- en Consignatiekas: het bestuur, vermeld in artikel 3 tot en met 4 van de wet van 11 juli 2018 op de Deposito- en Consignatiekas;
- 6° eigenaarsvergoeding: een compensatie voor een daling van de eigenaarswaarde als gevolg van een gebruiksbeperking die valt onder artikel 6, 1°, 2°, 3°, 5°, 7° en 8°;
- 7° gebruiker: de persoon die als eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of houder van een recht van gebruik of bewoning het onroerend goed exploiteert of de persoon die het onroerend goed huurt conform boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het oud Burgerlijk Wetboek of conform het Vlaams Woninghuurdecreet;
- 8° gebruikersvergoeding: een compensatie voor een daling van de gebruikswaarde door gedeelde beroepsinkomsten als gevolg van een gebruiksbeperking die valt onder artikel 6, 4°, 5°, 6° en 8°;
- 9° gebruiksbeperking: een beperking op het gebruik van een onroerend goed als gevolg van bindende maatregelen in het algemeen belang die administratieve overheden hebben opgelegd op basis van de regelgeving, vermeld in artikel 6;
- 10° initiatiefnemer: de gewestelijke, provinciale of gemeentelijke administratieve overheid die verantwoordelijk is voor het besluit waarin de gebruiksbeperkingen worden opgelegd waardoor het recht op een compenserende vergoeding als vermeld in titel 2, hoofdstuk 1 tot en met 6, of de mogelijkheid om een koopplicht als vermeld in titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6, toe te passen, ontstaat;
- 11° instrument: een middel om een ruimtelijk project mogelijk te maken en te realiseren;
- 12° perceel: kadastraal perceel;
- 13° Vlaamse Grondenbank: de Vlaamse Grondenbank, opgericht bij het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen;
- 14° zakelijk gerechtigde: de houder van een van de volgende zakelijke rechten:
 - a) de volle of blote eigendom;
 - b) het recht van opstal of van erfpacht;
 - c) het vruchtgebruik.

Hoofdstuk 2. Doelstelling

Art. 4. Dit decreet beoogt een afgewogen en gemotiveerde inzet van realisatiegerichte en grondgebonden instrumenten met het oog op een optimaal gebruik van onroerende goederen binnen de doelstellingen van het omgevingsbeleid, vermeld in artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en artikel 1.2.1 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid.

Titel 2. Compenserende vergoedingen

Hoofdstuk 1. Definities

Art. 5. In deze titel wordt verstaan onder:

- 1° aanvrager:
 - a) de zakelijk gerechtigde of zijn gelijkgestelde conform punt 2°, a), die een eigenaarsvergoeding vraagt;
 - b) de gebruiker of zijn gelijkgestelde conform punt 2°, b), die een gebruikersvergoeding vraagt;
- 2° begunstigde:
 - a) de begunstigde van de eigenaarsvergoeding is de zakelijk gerechtigde op het moment van de inwerkingtreding van de gebruiksbeperking, de echtgenoot of echtgenote of de wettelijk samenwonende partner van de zakelijk gerechtigde, en de erfopvolgers aan wie het recht op eigenaarsvergoeding is overgedragen of overgegaan door erfopvolging of testament;
 - b) de begunstigde van de gebruikersvergoeding is de gebruiker op het moment van de inwerkingtreding van de gebruiksbeperking, de echtgenoot of echtgenote of de wettelijk samenwonende partner van de gebruiker, en de erfopvolgers aan wie het recht op gebruikersvergoeding is overgedragen of overgegaan door erfopvolging of testament;
- 3° landcommissie: een landcommissie als vermeld in artikel 2.2.1 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting;
- 4° woonreservegebied: een gebied als vermeld in artikel 1.1.2, 19°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Hoofdstuk 2. Doelstelling en toepassingsgebied

Art. 6. Titel 2 van dit decreet heeft tot doel de volgende compenserende vergoedingen op het vlak van de procedure en de berekening van de vergoeding onderling af te stemmen, op basis van een uniform, transparant en billijk kader voor de begunstigde van de compenserende vergoeding en de initiatiefnemer:

- 1° de planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, §1, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- 2° de bestemmingswijzigingscompensatie, vermeld in boek 6, titel 2, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- 3° de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften, vermeld in boek 6, titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- 4° de gebruikerscompensatie, vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut;
- 5° de vergoeding voor de uitvoering van een natuurinrichtingsproject, vermeld in artikel 47, §2, tweede lid, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
- 6° de vergoeding ingevolge actieve inschakeling in de waterbeheersing, vermeld in artikel 1.3.3.3.1, §2, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018;

- 7° de vergoeding, vermeld in artikel 8 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen;
- 8° de vergoeding voor waardeverlies van gronden, vermeld in artikel 2.1.4 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.

Hoofdstuk 3. Administratief beheer en procedure

Art. 7. §1. Het agentschap is belast met het globale administratieve beheer en de ontwikkeling van een vergoedingenloket en een vergoedingendatabank, en ondersteunt de landcommissies bij hun taken in het kader van dit decreet en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen voor de betaling van werkingsmiddelen aan het agentschap voor zijn taken ter uitvoering van dit decreet en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

In het eerste lid wordt verstaan onder agentschap: de Vlaamse Landmaatschappij, opgericht bij het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij.

§2. De territoriaal bevoegde landcommissie maakt een schaderamingsrapport of schaderapport op na raadpleging van de initiatiefnemer.

Het schaderamingsrapport is facultatief. Het wordt door de territoriaal bevoegde landcommissie op verzoek van de initiatiefnemer opgesteld vóór de beleidsbeslissing die aanleiding kan geven tot compenserende vergoedingen. Het schaderamingsrapport bevat ten minste een berekening van de mogelijke compenserende vergoedingen op het niveau van het globale project, plan of programma.

Het schaderapport wordt na de beleidsbeslissing door de territoriaal bevoegde landcommissie opgesteld naar aanleiding van een of meer aanvragen om een compenserende vergoeding te verkrijgen. Op basis van dat rapport neemt de initiatiefnemer of de landcommissie zelf, naargelang van het geval, de beslissing over die aanvraag of aanvragen conform artikel 8. Het schaderapport bevat ten minste een beoordeling dat de aanvrager al dan niet voldoet aan de voorwaarden om recht te hebben op een compenserende vergoeding en, in het positieve geval, de berekening van de compenserende vergoedingen.

De landcommissie kan voor haar taken in het kader van dit decreet een beroep doen op deskundigen om de adviezen in te winnen die ze nuttig acht.

Het agentschap, vermeld in paragraaf 1, is belast met de vereffening van de bedragen die verbonden zijn aan de beslissing over de toekenning van een compenserende vergoeding. De initiatiefnemer is ertoe gehouden die bedragen aan het agentschap terug te betalen, tenzij het agentschap daarvoor beschikt over een bijzondere dotatie.

De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen voor het schaderamingsrapport, het schaderapport, de raadpleging, de advisering en de uitbetaling, vermeld in het eerste tot en met het vijfde lid.

§3. De landcommissie verwerkt de informatie, met inbegrip van persoonsgegevens, die noodzakelijk is om haar taak te vervullen. Die gegevens worden door de Vlaamse Regering nader omschreven, na advies van de Vlaamse toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens, vermeld in artikel 10/1 van het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer. De landcommissie deelt de informatie, met inbegrip van persoonsgegevens,

die ze in het kader van dit decreet verwerkt, volgens de voorwaarden die in dit decreet zijn opgenomen, mee aan:

- 1° de betrokkene;
- 2° de aanvrager;
- 3° de initiatiefnemer;
- 4° in voorkomend geval, de adviesverleners.

De landcommissie kan voor de uitoefening van haar taken in het kader van dit decreet persoonsgegevens opvragen bij andere instanties of overheden die daarover beschikken. De categorieën persoonsgegevens die op die manier worden verkregen, alsook de instanties of overheden die de persoonsgegevens verstrekken, worden nader bepaald door de Vlaamse Regering, na advies van de Vlaamse toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens, vermeld in artikel 10/1 van het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer.

Art. 8. §1. Bij de planschadevergoeding, vermeld in artikel 6, 1°, wordt de administratieve procedure, vermeld in het tweede en het derde lid, toegepast.

De initiatiefnemer neemt een ontwerpbeslissing op basis van het schaderapport van de landcommissie. De aanvrager kan vragen om door de initiatiefnemer gehoord te worden vóór die de ontwerpbeslissing neemt. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van de ontwerpbeslissing.

De aanvrager kan bij de initiatiefnemer een bezwaar indienen tegen de ontwerpbeslissing. Als de aanvrager dat niet doet binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaalt, is de ontwerpbeslissing de definitieve beslissing. Als de aanvrager binnen de voormelde termijn een bezwaar tegen de ontwerpbeslissing indient, neemt de initiatiefnemer een definitieve beslissing op basis van het schaderapport van de landcommissie en rekening houdend met het bezwaar. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van de definitieve beslissing.

§2. In de andere gevallen dan de planschadevergoeding, vermeld in artikel 6, 1°, wordt de administratieve procedure, vermeld in het tweede en het derde lid, toegepast.

De landcommissie gaat na of de aanvrager recht heeft op een compenserende vergoeding en neemt een ontwerpbeslissing, na raadpleging van de initiatiefnemer en op basis van het schaderapport dat ze heeft opgemaakt. De aanvrager kan vragen om door de landcommissie gehoord te worden vóór die de ontwerpbeslissing neemt. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van de ontwerpbeslissing.

De aanvrager kan bij de landcommissie een bezwaar indienen tegen de ontwerpbeslissing. Als de aanvrager dat niet doet binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaalt, is de ontwerpbeslissing de definitieve beslissing. Als de aanvrager binnen de voormelde termijn een bezwaar tegen de ontwerpbeslissing indient, neemt de landcommissie een definitieve beslissing op basis van een schaderapport dat ze heeft opgemaakt en rekening houdend met het bezwaar. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van de definitieve beslissing.

§3. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels voor de administratieve procedure en de vervaltermijnen voor het verkrijgen van een compenserende vergoeding. Ze kan bepalen dat die procedure digitaal verloopt.

Art. 9. De geschillen over compenserende vergoedingen behoren tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechter.

Bij de planschadevergoeding, vermeld in artikel 6, 1°, wordt de vordering van de aanvrager ingesteld tegen de initiatiefnemer die de definitieve beslissing over de aanvraag heeft genomen. In de andere gevallen dan de planschadevergoeding, vermeld in artikel 6, 1°, wordt de vordering van de aanvrager ingesteld tegen de landcommissie die de definitieve beslissing over de aanvraag heeft genomen.

Zolang er geen definitieve beslissing over de aanvraag is genomen, is de vordering onontvankelijk.

Art. 10. §1. De aanvraag voor een compenserende vergoeding is onontvankelijk zolang bij de burgerlijke rechter een vordering van de aanvrager aanhangig is voor een vergoeding die gebaseerd is op dezelfde feiten, of zolang de aanvrager voor de administratieve rechter het overheidsbesluit aanvecht dat aanleiding geeft tot een compenserende vergoeding.

§2. Als de administratieve rechter het overheidsbesluit dat aanleiding geeft tot een compenserende vergoeding schorst, wordt de uitbetaling geschorst.

Als de administratieve rechter het overheidsbesluit dat aanleiding geeft tot een compenserende vergoeding vernietigt, wordt de uitbetaling stopgezet en worden de al uitbetaalde schijven teruggevorderd.

§3. De Vlaamse Regering kan de toepassing van de eerste en tweede paragraaf nader regelen.

Art. 11. De aanvraag voor een compenserende vergoeding wordt op straffe van verval binnen een periode van twee jaar na het ontstaan van het recht op een compenserende vergoeding gedaan.

De aanvrager kan met een beveiligde zending een verzoek indienen om de termijn, vermeld in het eerste lid, eenmalig te verlengen met een termijn van twee jaar voor het deel dat betrekking heeft op zijn onroerende goederen. Als de planschadevergoeding, vermeld in artikel 6, 1°, gevraagd kan worden, wordt het verzoek tot verlenging ingediend bij de initiatiefnemer. Als een andere compenserende vergoeding dan de planschadevergoeding, vermeld in artikel 6, 1°, gevraagd kan worden, wordt het verzoek tot verlenging ingediend bij de landcommissie. Respectievelijk de initiatiefnemer of de landcommissie brengt de aanvrager binnen zestig dagen na ontvangst van het verzoek met een beveiligde zending op de hoogte van zijn beslissing. Die extra termijn van twee jaar vangt aan op de dag na de dag waarop de beslissing van de initiatiefnemer of van de landcommissie over de verlenging van de termijn aan de aanvrager werd betekend.

De Vlaamse Regering kan met betrekking tot de aanvraag voor een compenserende vergoeding, vermeld in het eerste lid, nadere regels vaststellen over de instantie waarbij en de wijze waarop de aanvraag wordt ingediend, de gegevens die bij de aanvraag worden gevoegd en de werkwijze als er voor eenzelfde perceel meerdere begunstigden zijn.

De Vlaamse Regering kan met betrekking tot de verlenging van de termijn, vermeld in het tweede lid, nadere regels vaststellen over de criteria waaronder een verlenging van de termijn mogelijk is.

Hoofdstuk 4. Eigenaarsvergoeding

Afdeling 1. Begunstigde

Art. 12. De volgende instanties en percelen komen niet in aanmerking voor een eigenaarsvergoeding:

- 1° administratieve overheden, met uitzondering van lokale overheden als vermeld in artikel 1.3 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018, de woonmaatschappijen, vermeld in artikel 4.36 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, de havenbedrijven, vermeld in artikel 2, 1°, van het decreet van 2 maart 1999 houdende het beleid en het beheer van de zeehavens, en de investeringsmaatschappijen, vermeld in artikel 2, 5°, van het decreet van 7 mei 2004 betreffende de investeringsmaatschappijen van de Vlaamse overheid;
- 2° percelen waarop een gebruiksbeperking wordt opgelegd binnen een termijn van tien jaar, die ingaat op het moment van de definitieve vaststelling van het grondruilplan, vermeld in artikel 2.1.64 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.

Afdeling 2. Ontstaan van het recht op een eigenaarsvergoeding

Art. 13. §1. Het recht op een eigenaarsvergoeding ontstaat bij het in werking treden van bindende stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg en van beschermingsmaatregelen.

§2. Bij andere gebruiksbeperkingen dan die, vermeld in paragraaf 1, ontstaat het recht op een eigenaarsvergoeding op het moment dat de gebruiksbeperking effectief ingaat op het perceel in kwestie, waardoor het goed van de begunstigde in waarde daalt.

§3. De uitoefening van het recht op een eigenaarsvergoeding wordt geschorst zolang op het goed een onteigeningsplan of onteigeningsbesluit van toepassing is.

De vervaltermijnen, vermeld in artikel 11, worden in het geval, vermeld in het eerste lid, ook geschorst.

De Vlaamse Regering kan de toepassing van het eerste en tweede lid nader regelen.

Afdeling 3. Berekening van de eigenaarsvergoeding

Art. 14. §1. De eigenaarsvergoeding wordt berekend conform de volgende formule: $A = B - C$, waarbij:

- 1° A: de gezamenlijke vergoeding voor de zakelijk gerechtigden;
- 2° B: de eigenaarswaarde van het deel van het perceel waarop de gebruiksbeperking slaat, vóór het effectief ingaan van de gebruiksbeperking;
- 3° C: de eigenaarswaarde van het deel van het perceel waarop de gebruiksbeperking slaat, na het effectief ingaan van de gebruiksbeperking.

§2. De landcommissie bepaalt B en C en berekent de eigenaarsvergoeding conform de formule, vermeld in paragraaf 1, in haar schaderapport, vermeld in artikel 7, §2.

§3. De eigenaarswaarde is de venale waarde, die onder meer bepaald wordt aan de hand van volgende objectieve factoren:

- 1° de oppervlakte;
- 2° de ligging;

- 3° het bestemmingsgebied dat van kracht is in de ruimtelijke ordening, inzonderheid de ligging binnen een woonreservegebied en het ontwikkelingsperspectief voor dat woonreservegebied;
- 4° het al dan niet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg en de afstand tot die uitgeruste weg;
- 5° de aanwezige constructies en opstanden;
- 6° de cultuurwaarde;
- 7° het bestaan van pacht of van erfdienstbaarheden;
- 8° de verwervingswaarde, als die bekend is;
- 9° het tijdstip van verwerving en de bestemming op het moment van de verwerving;
- 10° de watertoets, vermeld in artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, het door de Vlaamse Regering goedgekeurde ontwikkelingsperspectief als het een signaalgebied betreft, de aanduiding als watergevoelig openruimtegebied;
- 11° de aard en de impact van de gebruiksbeperking;
- 12° de technische bebouwbaarheid;
- 13° het stedenbouwkundig in aanmerking komen voor bebouwing.

De ligging van het perceel, vermeld in het eerste lid, 2°, als objectieve factor tot waardebepaling wordt in het bijzonder beïnvloed door:

- 1° de ligging aan een voldoende uitgeruste weg conform artikel 4.3.5, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- 2° de ligging vanaf de eerste 50 meter van de rooilijn in gebieden die ressorteren onder de gebiedsbestemming "woongebied", vermeld in artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, of die ressorteren onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen", vermeld in artikel 2.2.6, §2, tweede lid, 1°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- 3° de bestemming als woonreservegebied en het bijbehorende ontwikkelingsperspectief.

§4. De Vlaamse Regering bepaalt nadere regels voor de berekening van de eigenaarsvergoeding met het oog op een gelijkaardige methodiek bij de landcommissies.

Ze bepaalt dat eigenaarsvergoedingen die lager zijn dan een bepaald minimumbedrag, dat niet hoger is dan 500 euro, niet worden toegekend. Ze bepaalt dat de verwervingssubsidies in mindering worden gebracht naar rato van de looptijd van de subsidie en van de al uitbetaalde schijven van die subsidie.

Hoofdstuk 5. Gebruikersvergoeding

Afdeling 1. Begunstigde

Art. 15. De volgende instanties en percelen komen niet in aanmerking voor een gebruikersvergoeding:

- 1° administratieve overheden, met uitzondering van lokale overheden als vermeld in artikel 1.3 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018, de woonmaatschappijen, vermeld in artikel 4.36 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, de havenbedrijven, vermeld in artikel 2, 1°, van het decreet van 2 maart 1999 houdende het beleid en het beheer van de zeehavens, en de investeringsmaatschappijen, vermeld in artikel 2, 5°, van het decreet van 7 mei 2004 betreffende de investeringsmaatschappijen van de Vlaamse overheid;
- 2° percelen waarop een gebruiksbeperking wordt opgelegd binnen een termijn van tien jaar, die ingaat op het moment van de definitieve vaststelling van het grondruilplan, vermeld in artikel 2.1.64 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.

Afdeling 2. Ontstaan van het recht op een gebruikersvergoeding

Art. 16. §1. Het recht op een gebruikersvergoeding ontstaat na de inwerkingtreding van de gebruiksbeperking, op het moment dat die effectief ingaat op het perceel in kwestie, waardoor de begunstigde inkomsten dreigt te verliezen.

§2. Het recht op een gebruikersvergoeding wordt geschorst zolang op het goed een onteigeningsplan of onteigeningsbesluit van toepassing is.

De vervaltermijnen, vermeld in artikel 11, worden in het geval, vermeld in het eerste lid, ook geschorst.

De Vlaamse Regering kan de toepassing van het eerste en tweede lid nader regelen.

Afdeling 3. Berekening van de gebruikersvergoeding

Art. 17. §1. De gebruikersvergoeding wordt berekend conform de volgende formule: $X = Y - Z$, waarbij:

- 1° X: de vergoeding voor de gebruikers;
- 2° Y: de gebruikswaarde van het deel van het perceel waarop de gebruiksbeperking slaat, vóór het effectief ingaan van de gebruiksbeperking;
- 3° Z: de gebruikswaarde van het deel van het perceel waarop de gebruiksbeperking slaat, na het effectief ingaan van de gebruiksbeperking.

De gebruikswaarde wordt bepaald op basis van het actuele en wettige gebruik.

De landcommissie bepaalt Y en Z, berekent de gebruikersvergoeding conform de formule, vermeld in het eerste lid, en vermeldt die in haar schaderapport, vermeld in artikel 7, §2. De berekening van het verlies van de gebruikswaarde is gebaseerd op een berekend aandeel van de onteigeningsvergoeding voor gebruikers op basis van reële gedeelde beroepsinkomsten en bedrijfsgegevens.

§2. De Vlaamse Regering bepaalt de berekening van de gebruikersvergoeding nader. Ze bepaalt dat gebruikersvergoedingen die lager zijn dan een bepaald minimumbedrag, dat niet hoger is dan 500 euro, niet worden toegekend.

Hoofdstuk 6. Samenloopregels

Art. 18. Een dubbele vergoeding voor dezelfde gebruiksbeperking op hetzelfde onroerend goed is uitgesloten.

Een eigenaarsvergoeding sluit geen gebruikersvergoeding uit en een gebruikersvergoeding sluit evenmin een eigenaarsvergoeding uit.

Opeenvolgende compenserende vergoedingen zijn niet uitgesloten.

De eigenaarsvergoeding kan niet worden verkregen als voor hetzelfde onroerend goed een koopplicht of een andere maatregel die privaatrechtelijk wijzigingen aanbrengt in het eigendoms- of gebruiksrecht, wordt aangevraagd of gevorderd, of werd verkregen.

Een planschadevergoeding als vermeld in artikel 6, 1°, kan niet worden verleend als de schade in aanmerking komt voor een andere compenserende vergoeding.

Bij de niet-naleving van de regels, vermeld in dit decreet en in de uitvoeringsbesluiten ervan, of bij bedrog, worden de lopende betalingen stopgezet en worden de al uitbetaalde schijven teruggevorderd.

De Vlaamse Regering kan de samenloop van compenserende vergoedingen nader regelen en daarbij bepalen wanneer er sprake is van dezelfde gebruiksbeperking, vermeld in het eerste lid, welke maatregelen privaatrechtelijk wijzigingen aanbrengen in het eigendoms- of gebruiksrecht als vermeld in het vierde lid, en wat de gevolgen zijn als een koopplicht of een andere maatregel als vermeld in het vierde lid wordt aangevraagd of gevorderd, maar nog niet werd verkregen.

Art. 19. De Vlaamse Grondenbank kan naar aanleiding van een aanvraag voor een eigenaarsvergoeding een aanbod doen om de grond in kwestie te ruilen met een gelijkwaardige grond.

Titel 3. Koopplichten

Hoofdstuk 1. Definities

Art. 20. In deze titel wordt verstaan onder:

- 1° aanvrager: de volle of blote eigenaar die het vervullen van een koopplicht als vermeld in artikel 21, §1, vraagt;
- 2° tot aankoop verplichte entiteit: de entiteit die een koopplicht als vermeld in artikel 21, §1, kan vervullen.

Hoofdstuk 2. Toepassingsgebied

Art. 21. §1. De bepalingen van deze titel zijn van toepassing op:

- 1° de koopplicht, vermeld in artikel 6 en 9 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen;
- 2° de koopplicht, vermeld in artikel 42 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
- 3° de koopplicht, vermeld in artikel 1.3.3.3.1, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018;
- 4° de koopplicht, vermeld in artikel 2.4.10 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- 5° de koopplicht, vermeld in artikel 2.6.2, §4, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- 6° de koopplicht, vermeld in artikel 4.4.2, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- 7° de koopplicht, vermeld in artikel 2.1.75 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.

§2. De koopplichten, vermeld in paragraaf 1, zijn alleen van toepassing op onroerende goederen in het Vlaamse Gewest.

Een administratieve overheid komt niet in aanmerking voor een aanvraag tot het vervullen van een koopplicht als vermeld in paragraaf 1, met behoud van de toepassing van artikel 28, vierde lid.

Hoofdstuk 3. Administratief beheer en procedure

Art. 22. De tot aankoop verplichte entiteit is de initiatiefnemer. Bij de koopplicht, vermeld in artikel 21, §1, 6°, wordt het Vlaamse Gewest als initiatiefnemer beschouwd.

De Vlaamse Regering kan aan de Vlaamse Grondenbank de opdracht geven om een koopplicht als vermeld in artikel 21, §1, in eigen naam en voor eigen rekening of in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit te vervullen.

Art. 23. §1. De Vlaamse Grondenbank is belast met het globale administratieve beheer en de ontwikkeling van een koopplichtenloket.

Alle aanvragen tot het vervullen van een koopplicht als vermeld in artikel 21, §1, worden gericht aan de Vlaamse Grondenbank. De Vlaamse Grondenbank bezorgt de aanvraag tot verplichte aankoop aansluitend aan de tot aankoop verplichte entiteit.

§2. Bij de koopplichten, vermeld in artikel 21, §1, 1°, 2°, 3°, 4° en 7°, wordt de administratieve procedure, vermeld in het tweede tot en met vierde lid, toegepast.

De tot aankoop verplichte entiteit gaat na of de voorwaarden voor het toepassen van de koopplicht vervuld zijn en neemt een ontwerpbeslissing op basis van het beoordelingsverslag dat de Vlaamse Grondenbank heeft opgemaakt. De aanvrager kan vragen om door de tot aankoop verplichte entiteit gehoord te worden vóór die de ontwerpbeslissing neemt. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van de ontwerpbeslissing. De aanvrager kan bij de tot aankoop verplichte entiteit bezwaar indienen tegen de ontwerpbeslissing. Als de aanvrager dat niet doet binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaalt, is de ontwerpbeslissing de definitieve beslissing. Als de aanvrager binnen de voormelde termijn een bezwaar tegen de ontwerpbeslissing indient, neemt de tot aankoop verplichte entiteit een beslissing op basis van het beoordelingsverslag van de Vlaamse Grondenbank en rekening houdend met het bezwaar. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van de definitieve beslissing.

De tot aankoop verplichte entiteit berekent vervolgens de aankoopprijs en neemt een ontwerpbeslissing op basis van het schattingsverslag dat de Vlaamse Grondenbank heeft opgemaakt. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van die beslissing. De aanvrager kan bij de tot aankoop verplichte entiteit bezwaar indienen tegen de ontwerpbeslissing. Als de aanvrager dat niet doet binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaalt, is de ontwerpbeslissing de definitieve beslissing. Als de aanvrager binnen de voormelde termijn een bezwaar tegen de ontwerpbeslissing indient, neemt de tot aankoop verplichte entiteit een definitieve beslissing op basis van het schattingsverslag van de Vlaamse Grondenbank en rekening houdend met het bezwaar. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van de definitieve beslissing.

De Vlaamse Grondenbank kan voor de taken in het kader van dit decreet een beroep doen op deskundigen om de adviezen in te winnen die ze nuttig acht.

§3. Bij de koopplicht, vermeld in artikel 21, §1, 5° en 6°, wordt de procedure, vermeld in het tweede lid, toegepast.

De tot aankoop verplichte entiteit gaat na of de voorwaarden voor het toepassen van die koopplicht vervuld zijn, berekent de aankoopprijs en neemt een ontwerpbeslissing. De aanvrager kan vragen om door de tot aankoop verplichte entiteit gehoord te worden vóór die de ontwerpbeslissing neemt. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van de ontwerpbeslissing. De aanvrager kan bij de tot aankoop verplichte entiteit bezwaar indienen tegen de ontwerpbeslissing. Als de aanvrager dat niet doet binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaalt, is de ontwerpbeslissing de definitieve beslissing. Als de aanvrager binnen de voormelde termijn een bezwaar tegen de ontwerpbeslissing indient, neemt de tot aankoop verplichte entiteit een definitieve beslissing, rekening houdend met het bezwaar. De aanvrager wordt op de hoogte gebracht van de definitieve beslissing.

§4. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels voor de administratieve procedure voor het vervullen van de koopplichten, vermeld in artikel 21, §1, en de ontwikkeling van een koopplichtenloket. Ze kan bepalen dat die procedure digitaal verloopt. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de verlenging van de termijnen, vermeld in artikel 24.

§5. De Vlaamse Grondenbank verwerkt de informatie, met inbegrip van persoonsgegevens, die noodzakelijk is om haar taken in het kader van dit decreet te vervullen. Die gegevens worden nader omschreven door de Vlaamse Regering, na advies van de Vlaamse toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens, vermeld in artikel 10/1 van het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer.

De Vlaamse Grondenbank deelt de informatie, met inbegrip van persoonsgegevens die ze in het kader van dit decreet verwerkt, volgens de voorwaarden die in dit decreet zijn opgenomen, mee aan:

- 1° de betrokkene;
- 2° de aanvrager;
- 3° de initiatiefnemer;
- 4° in voorkomend geval, de adviesverleners.

De Vlaamse Grondenbank kan voor de uitoefening van haar taken in het kader van dit decreet persoonsgegevens opvragen bij andere instanties of overheden die daarover beschikken. De categorieën van persoonsgegevens die op die manier worden verkregen, alsook de instanties of overheden die de persoonsgegevens verstrekken, worden nader bepaald door de Vlaamse Regering, na advies van de Vlaamse toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens, vermeld in artikel 10/1 van het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer.

Art. 24. De aanvrager dient de aanvraag tot het vervullen van een koopplicht als vermeld in artikel 21, §1, op straffe van verval in bij de Vlaamse Grondenbank binnen een periode van twee jaar na het van kracht worden van de gebruiksbeperking.

De aanvraag tot het vervullen van een koopplicht als vermeld in artikel 21, §1, is onontvankelijk zolang:

- 1° een vordering van de aanvrager tot het vervullen van een koopplicht die op dezelfde feiten gebaseerd is, bij de burgerlijke rechter aanhangig is;
- 2° de aanvrager de gebruiksbeperking die aanleiding geeft tot de koopplicht, vermeld in artikel 21, §1, voor de administratieve rechter aanvecht;
- 3° er geen definitieve beslissing is over de aanvraag voor een eigenaarsvergoeding van de aanvrager voor hetzelfde onroerend goed.

De aanvraag tot het vervullen van een koopplicht als vermeld in artikel 21, §1, 5°, is bovendien onontvankelijk zolang de verwervingstitel voor het onroerend goed in kwestie niet wordt voorgelegd.

De termijn, vermeld in het eerste lid, wordt in de gevallen, vermeld in het tweede en derde lid, geschorst.

De aanvrager kan met een beveiligde zending de initiatiefnemer verzoeken om de termijn, vermeld in het eerste lid, eenmalig te verlengen met een termijn van twee jaar voor het deel dat betrekking heeft op zijn onroerende goederen. Indien de initiatiefnemer ingaat op dit verzoek, vangt die termijn aan op de dag na de dag waarop de beslissing van de initiatiefnemer, vermeld in het zesde lid, aan de aanvrager werd betekend.

De initiatiefnemer brengt de aanvrager binnen zestig dagen na de ontvangst van het verzoek met een beveiligde zending op de hoogte van zijn beslissing. Als hij dat niet doet, wordt de termijn, vermeld in het eerste lid, voor de gebruiksbeperking van rechtswege verlengd met een termijn van twee jaar voor het deel dat betrekking heeft op de onroerende goederen van de aanvrager. Die termijn vangt aan op de dag na de dag waarop het verzoek aan de initiatiefnemer werd betekend.

Art. 25. De geschillen over de koopplichten, vermeld in artikel 21, §1, behoren tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechter. De vordering wordt op straffe van verval ingesteld binnen een periode van een jaar na de kennisgeving van de definitieve beslissing over de aanvraag. Zolang er over de aanvraag geen definitieve beslissing is genomen, is de vordering onontvankelijk.

Als de vastgestelde aankoopprijs wordt betwist, zal de tot aankoop verplichte entiteit het onroerend goed aankopen tegen de prijs die vastgesteld is in het vonnis of arrest dat in kracht van gewijsde is gegaan. Als de rechter de vordering inwilligt, geldt het vonnis of arrest als titel.

Hoofdstuk 4. Algemene voorwaarden

Art. 26. §1. De aanvrager kan vragen om een koopplicht als vermeld in artikel 21, §1, te vervullen als aan alle voorwaarden die gelden voor het vervullen van de koopplicht, is voldaan.

§2. Voor zover de voorwaarden van de koopplichten, vermeld in artikel 21, §1, betrekking hebben op één of op beide van de volgende situaties, geldt dat:

- 1° de waardevermindering of de ernstige waardevermindering betrekking heeft op een vermindering van de eigenaarswaarde van het onroerend goed van meer dan 50% door het effectief ingaan van de gebruiksbeperking;
- 2° het ernstig in het gedrang brengen van de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering betrekking heeft op het onroerend goed dat ten gevolge van het effectief ingaan van de gebruiksbeperking niet meer of niet meer volledig kan worden gebruikt voor de bestaande, voorheen leefbare en wettige bedrijfsvoering, en dat een betekenisvolle invloed heeft op de resultaten van het bedrijf.

De eigenaarswaarde is de venale waarde, die onder meer bepaald wordt aan de hand van de objectieve factoren, vermeld in artikel 14, §3.

De Vlaamse Regering bepaalt wat verstaan wordt onder het ernstig in het gedrang komen van de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering.

§3. De tot aankoop verplichte entiteiten kunnen de koopplichten, vermeld in artikel 21, §1, vervullen als aan alle voorwaarden die gelden voor het vervullen van de koopplicht, is voldaan.

§4. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere voorwaarden voor de koopplichten, vermeld in artikel 21, §1.

Art. 27. De mogelijkheid voor de aanvrager om een koopplicht als vermeld in artikel 21, §1, toe te passen, wordt geschorst zolang een onteigeningsplan of onteigeningsbesluit van toepassing is op het onroerend goed of op een deel ervan.

De vervalttermijn, vermeld in artikel 24, eerste lid, wordt in het geval, vermeld in het eerste lid, ook geschorst.

De Vlaamse Regering kan de toepassing van dit artikel nader regelen.

Hoofdstuk 5. Bepaling van de aankoopprijs

Art. 28. De aankoopprijs van de onroerende goederen wordt voor de koopplichten, vermeld in artikel 21, §1, 1°, 2°, 3°, 4°, 6° en 7°, berekend conform de vergoedingsregels die gelden voor de onteigening ten algemenen nutte. Bij het bepalen van de aankoopprijs wordt geen rekening gehouden met de waardevermindering die voortvloeit uit de gebruiksbeperking. Voor de koopplicht, vermeld in artikel 21,

§1, 5°, wordt de prijs bepaald conform artikel 2.6.2, §4, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het bedrag dat de aanvrager ontvangt met toepassing van dit artikel, wordt in voorkomend geval verminderd met het bedrag dat ten gevolge van de toepassing van een eigenaarsvergoeding voor hetzelfde onroerend goed werd uitbetaald, alsook met het bedrag van de vergoeding dat de burgerlijke rechter voor hetzelfde onroerend goed heeft toegekend op basis van dezelfde feiten.

De Vlaamse Grondenbank kan naar aanleiding van een aanvraag tot het vervullen van een koopplicht als vermeld in artikel 21, §1, een aanbod doen om het onroerend goed in kwestie te ruilen met een gelijkwaardige grond.

Als aan de voorwaarden van een koopplicht als vermeld in artikel 21, §1, is voldaan, kan een administratieve overheid van het Vlaamse Gewest aan de Vlaamse Grondenbank vragen om het onroerend goed in kwestie te ruilen met een gelijkwaardige grond.

Hoofdstuk 6. Samenloopregels

Art. 29. Als de aanvrager een koopplicht als vermeld in artikel 21, §1, toepast, kan hij geen aanspraak meer maken op een eigenaarsvergoeding of een andere koopplicht van het Vlaamse Gewest voor hetzelfde onroerend goed.

Als gelijktijdig aan de voorwaarden voldaan is voor het vervullen van meerdere koopplichten als vermeld in artikel 21, §1, komen de tot aankoop verplichte entiteiten onderling overeen welke entiteit het onroerend goed aankoopt. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de situatie waarbij de tot aankoop verplichte entiteiten onder elkaar geen overeenstemming bereiken over de entiteit die het onroerend goed aankoopt.

Titel 4. Billijke schadevergoeding

Art. 30. Als een rechtmatige niet-vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen onuitvoerbaar wordt door een overheidsmaatregel die binnen een periode van vijf jaar na het verlenen van de vergunning uitgevaardigd wordt en tot een bouwverbod leidt, heeft de zakelijk gerechtigde van het onroerend goed waarop die omgevingsvergunning slaat, recht op een billijke schadevergoeding van het Vlaamse Gewest.

Als een rechtmatige niet-vervallen omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg onuitvoerbaar wordt door een overheidsmaatregel die binnen een periode van tien jaar na het verlenen van de vergunning uitgevaardigd wordt en tot een bouwverbod leidt, heeft de zakelijk gerechtigde van het onroerend goed waarop die omgevingsvergunning slaat, recht op een billijke schadevergoeding van het Vlaamse Gewest.

Als een rechtmatige niet-vervallen omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg onuitvoerbaar wordt door een overheidsmaatregel die binnen een periode van vijftien jaar na het verlenen van de vergunning uitgevaardigd wordt en tot een bouwverbod leidt, heeft de zakelijk gerechtigde van het onroerend goed waarop die omgevingsvergunning slaat, recht op een billijke schadevergoeding van het Vlaamse Gewest.

In het eerste, tweede en derde lid wordt verstaan onder overheidsmaatregel: een beschermingsmaatregel, een inrichtings- of beheermaatregel, of een erfdienstbaarheid tot openbaar nut die gericht is op het tegengaan van nadelige invloeden

op het milieu. De Vlaamse Regering stelt vast welke maatregel als een overheidsmaatregel wordt beschouwd.

Na de vaststelling van de overheidsmaatregel zijn artikel 7, artikel 8, §2 en §3, en artikel 9 tot en met 11, daarop van overeenkomstige toepassing.

De billijke schadevergoeding is steeds de uitkomst van de redelijke verhouding tussen de oorzaak, de overheidsmaatregel en het gevolg, en de schade ten gevolge van het bouwverbod. De Vlaamse Regering kan de criteria vastleggen waarmee de omvang van de billijke schadevergoeding wordt bepaald.

Titel 5. Wijzigingsbepalingen

Hoofdstuk 1. Wijzigingen van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen

Art. 31. In artikel 6 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen, gewijzigd bij de decreten van 21 april 2006 en 16 juni 2006, wordt het vijfde lid vervangen door wat volgt:

“De bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6, van het Instrumentendecreet van [...] zijn van toepassing op die koopplicht.”.

Art. 32. Artikel 8 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 21 april 2006, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 8. De gewestelijke waterbeheerders betalen een vergoeding als het onroerend goed in waarde daalt door de uitvoering van de werken, vermeld in artikel 4.

De bepalingen van titel 2, hoofdstuk 1 tot en met 4, en hoofdstuk 6, van het Instrumentendecreet van [...] zijn van toepassing op die vergoeding.”.

Art. 33. Aan artikel 9 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 21 april 2006, wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“De bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6, van het Instrumentendecreet van [...] zijn van toepassing op die koopplicht.”.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu

Art. 34. Aan artikel 2 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, het laatst gewijzigd bij het decreet van 8 december 2017, wordt een punt 73° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“73° decreet van 28 maart 2014: het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.”.

Art. 35. Artikel 42 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 19 juli 2002, 16 juni 2006 en 9 mei 2014, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 42. De eigenaar van een onroerend goed kan van de Vlaamse Grondenbank de verwerving daarvan eisen, als hij aantoonst dat door de aanduiding ervan als een GEN of GENO, of door de opname ervan in een vastgesteld managementplan Natura 2000 als vermeld in artikel 50octies, §1, de waardevermindering van zijn onroerend goed ernstig is of de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering ernstig in het gedrang komt.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere voorwaarden van de koopplicht, vermeld in het eerste lid.

De bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6, van het Instrumentendecreet van [...] zijn van toepassing op die koopplicht.”.

Art. 36. In artikel 47 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 19 juli 2002 en gewijzigd bij het decreet van 30 april 2004, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 2 wordt vervangen door wat volgt:

“§2. Om een natuurinrichtingsproject te realiseren, kan de Vlaamse Regering de volgende maatregelen uitvoeren:

- 1° de vrijwillige herverkaveling en de herverkaveling uit kracht van wet, vermeld in artikel 2.1.15 tot en met 2.1.52 van het decreet van 28 maart 2014;
- 2° de inrichtingswerken, met inbegrip van de inrichtingswerken uit kracht van wet, vermeld in artikel 2.1.1 van het decreet van 28 maart 2014;
- 3° de bewarende maatregelen om te voorkomen dat, vanaf het moment van de aanduiding, het gebruik of de plaatsgesteldheid van het gebied zodanig gewijzigd wordt dat het natuurinrichtingsproject belemmerd wordt;
- 4° het tijdelijk opheffen van de bevoegdheden van de administratieve overheid en openbare besturen gedurende de uitvoering van het natuurinrichtingsproject;
- 5° het tijdelijk opleggen van beperkingen aan het genot van onroerende goederen tijdens de uitvoering van het natuurinrichtingsproject;
- 6° de vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsstopzetting en bedrijfsreconversie, vermeld in artikel 2.1.69 tot en met 2.1.74 van het decreet van 28 maart 2014;
- 7° het vestigen van erfdienstbaarheden tot openbaar nut als vermeld in artikel 2.1.3 van het decreet van 28 maart 2014.

Bij de inrichtingswerken, vermeld in het eerste lid, 2°, en de erfdienstbaarheden tot openbaar nut, vermeld in het eerste lid, 7°, is de vergoeding voor waardeverlies van gronden vermeld in artikel 2.1.4 van het decreet van 28 maart 2014 van overeenkomstige toepassing.

De Vlaamse Regering kan voor de maatregel, vermeld in het eerste lid, 3°, nadere regels vaststellen die betrekking hebben op de procedure en de duurtijd van de maatregel, en kan ook bepalen welke bewarende maatregelen er mogelijk zijn.

De Vlaamse Regering kan voor de maatregel, vermeld in het eerste lid, 4°, nadere regels vaststellen die betrekking hebben op de procedure en de duurtijd van de maatregel.

De Vlaamse Regering kan voor de maatregel, vermeld in het eerste lid, 5°, nadere regels vaststellen die betrekking hebben op het tijdelijk regelen van de toegang tot percelen, het tijdelijk plaatsen van materialen, werktuigen, voorwerpen of specie, en het tijdelijk wijzigen van het waterpeil. De Vlaamse Regering kan een vergoeding toekennen voor de schade ten gevolge van de opgelegde beperkingen, vermeld in het eerste lid, 5°, en kan daarvoor nadere regels bepalen.”;

2° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

“§3. De Vlaamse Regering stelt voor elk natuurinrichtingsproject een of meer projectrapporten vast.

Een projectrapport bestaat ten minste uit een opsomming van de uit te voeren maatregelen en een instrumentafweging voor de inzet van de maatregelen.

De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen over de inhoud van het projectrapport en over de procedure voor de opmaak en de vaststelling van het projectrapport.

De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen voor de voorbereiding, de uitvoering en de opvolging van natuurinrichtingsprojecten.”.

Hoofdstuk 3. Wijziging van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018

Art. 37. In artikel 1.3.3.3.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt vervangen door wat volgt:

“§1. De eigenaar van een onroerend goed kan van de tot aankoop verplichte entiteit de verwerving daarvan eisen, als hij aantoonst dat ten gevolge van de afbakening van een oeverzone of overstromingsgebied waarbinnen dat onroerend goed ligt, de waardevermindering van zijn onroerend goed ernstig is of de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering ernstig in het gedrang komt. De tot aankoop verplichte entiteit is de initiatiefnemer.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere voorwaarden van de koopplicht, vermeld in het eerste lid.

De bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6, van het Instrumentendecreet van [...] zijn van toepassing op die koopplicht.”;

2° in paragraaf 2 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

“De vergoeding, vermeld in het eerste lid, wordt geregeld in titel 2, hoofdstuk 1 tot en met 3 en hoofdstuk 5 en 6, van het Instrumentendecreet van [...]”;

3° in paragraaf 2 worden het vierde en het vijfde lid opgeheven.

Hoofdstuk 4. Wijzigingen van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen

Art. 38. Aan artikel 4 van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen wordt een paragraaf 3 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§3. De Vlaamse Grondenbank bewaart de gegevens, met inbegrip van persoonsgegevens, voor de uitoefening van de taken, vermeld in artikel 5, gedurende de termijnen die worden bepaald in de selectieregels die de Vlaamse Landmaatschap-pij heeft opgesteld overeenkomstig het Bestuursdecreet van 7 december 2018.”.

Art. 39. In artikel 5 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 25 mei 2007, 27 maart 2009 en 28 maart 2014, wordt paragraaf 7 vervangen door wat volgt:

“§7. De Vlaamse Grondenbank is belast met het globale administratieve beheer van de regeling inzake koopplichten en de ontwikkeling van een koopplichtenloket, vermeld in artikel 23 van het Instrumentendecreet van [...].

In voorkomend geval maakt de Vlaamse Grondenbank een beoordelingsverslag en een schattingsverslag op als vermeld in artikel 23, §2, derde lid, van het Instrumentendecreet van [...].

De Vlaamse Grondenbank kan naar aanleiding van een aanvraag tot het vervullen van een koopplicht overgaan tot een ruil als vermeld in artikel 28, derde en vierde lid, van het Instrumentendecreet van [...].

Op verzoek van de tot aankoop verplichte entiteiten, vermeld in artikel 22 van het Instrumentendecreet van [...], kan de Vlaamse Grondenbank de onroerende goederen die conform titel 3 van het Instrumentendecreet van [...] zijn aangekocht, aanhouden, administratief beheren en zakelijke rechten daarop overdragen, en kan ze de ruiloperaties, vermeld in artikel 28, derde en vierde lid, van het Instrumentendecreet, doorvoeren. Op die ruiloperaties kan artikel 15/2 worden toegepast.”

Art. 40. In artikel 12/1, §1, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt tussen de zinsnede “vermeld in artikel 5, §2, 5°,” en de zinsnede “en artikel 5, §3, 1°,” de zinsnede “artikel 5, §7,” ingevoegd.

Art. 41. In artikel 19/2 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 28 maart 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in het eerste lid wordt de zinsnede “vermeld in artikel 2.2.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009” vervangen door de woorden “aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen”;
- 2° er worden een tweede en een derde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

“Voor de toepassing van het eerste lid geldt dat een bestemmingsvoorschrift van een plan van aanleg in elk geval vergelijkbaar is met een subcategorie of categorie van gebiedsaanduiding, als die concordantie opgenomen is in de tabel, vermeld in artikel 7.4.13, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of in de concordantielijst die bepaald is krachtens artikel 7.4.13, tweede lid, van de voormelde codex.

Het recht van voorkeur geldt op het volledige onroerend goed zodra het onroerend goed voor meer dan 80% gelegen is in de bestemmingscategorieën, vermeld in het eerste lid.”

Art. 42. In artikel 19/3 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 28 maart 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° vóór paragraaf 1, die paragraaf 1/1 wordt, wordt een nieuwe paragraaf 1 ingevoegd, die luidt als volgt:

“§1. In dit artikel wordt verstaan onder ruimtelijk geheel: twee of meer kadastrale percelen of delen van kadastrale percelen die samen een gemeenschappelijke grens hebben.”;

2° in paragraaf 1, die paragraaf 1/1 wordt, worden de woorden "het aankoopcomité" vervangen door de zinsnede "een Vlaamse commissaris als vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex";

3° aan paragraaf 1, die paragraaf 1/1 wordt, worden een tweede en een derde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

"Het recht van voorkeur is op het te verkopen onroerend goed van toepassing, ook als het maar op een deel van het onroerend goed slaat. Als het onroerend goed waarop het recht van voorkeur van de Vlaamse Grondenbank van toepassing is, maar een deel van het te verkopen onroerend goed is, doet de administratieve overheid van het Vlaamse Gewest voor dat deel een afzonderlijk aanbod.

Van het tweede lid kan worden afgeweken als het te verkopen onroerend goed waarvan maar op een deel het voorkeurrecht van de Vlaamse Grondenbank van toepassing is, een ruimtelijk geheel vormt dat de administratieve overheid van het Vlaamse Gewest niet wil splitsen. In dat geval wordt het geheel aangeboden voor één prijs en oefent de Vlaamse Grondenbank, als die het recht van voorkeur wil uitoefenen, het recht van voorkeur op het geheel uit.";

4° in paragraaf 2, eerste lid, wordt de zinsnede "twee maanden na datum van de beveiligde zending, vermeld in paragraaf 1" vervangen door de zinsnede "zestig dagen na datum van de beveiligde zending, vermeld in paragraaf 1/1";

5° in paragraaf 2 wordt tussen het eerste en het tweede lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

"De termijn, vermeld in het eerste lid, loopt van middernacht tot middernacht en begint te lopen vanaf de dag na de datum van de beveiligde zending, vermeld in paragraaf 1/1. De termijn omvat alle dagen. Ook de vervaldag is in de termijn begrepen en wordt niet verplaatst als hij op een zaterdag, een zondag, of een wettelijke of decretale feestdag valt.";

6° in paragraaf 2 worden in het tweede lid, dat het derde lid wordt, de woorden "vanaf de datum van" vervangen door de woorden "vanaf de dag na de datum van";

7° in paragraaf 2 wordt in het tweede lid, dat het derde lid wordt, de zinsnede "paragraaf 1" telkens vervangen door de zinsnede "paragraaf 1/1".

Art. 43. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 2 april 2021, wordt een artikel 19/4 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 19/4. §1. Bij een miskenning van het recht van voorkeur heeft de Vlaamse Grondenbank het recht om in de plaats van de koper te worden gesteld voor een prijs die niet hoger mag zijn dan de venale waarde, die geschat wordt door een Vlaamse commissaris als vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex of door een beëdigde schatter, of heeft ze het recht om een schadevergoeding te vorderen ten bedrage van 20% van de verkoopprijs.

§2. De vordering wordt, op straffe van verval, ingesteld binnen een termijn van zes maanden vanaf de definitieve toewijzing of, bij verkoop uit de hand, binnen de termijn van een jaar nadat de akte is overgeschreven op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

§3. De vordering tot indeplaatsstelling wordt gelijktijdig tegen de verkoper en de koper ingesteld. De eis is pas ontvankelijk na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte en, in voorkomend geval, op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel.

De Vlaamse Grondenbank betaalt aan de koper de prijs terug die de koper heeft betaald. De verkoper is ertoe gehouden om aan de koper de kosten van de akte te vergoeden en, in voorkomend geval, aan de Vlaamse Grondenbank het deel van de prijs die de koper heeft betaald dat hoger is dan de venale waarde die een Vlaamse commissaris als vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex of een beëdigde schatter heeft bepaald.

Als de rechter de vordering tot indeplaatsstelling inwilligt, geldt het vonnis als titel.

Iedere uitspraak op een eis tot indeplaatsstelling wordt ingeschreven achter de inschrijving van de eis.

§4. De vordering tot schadevergoeding wordt tegen de verkoper en de instrumenterende ambtenaar ingesteld. Ze kunnen hoofdelijk veroordeeld worden tot een schadevergoeding ten bedrage van 20% van de verkoopprijs.”

Art. 44. Artikel 20 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 12 juli 2013 en 28 maart 2014, wordt opgeheven.

Hoofdstuk 5. Wijzigingen van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006

Art. 45. In artikel 10, §4, en artikel 21, §2, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 worden de woorden “gebruiks- of bestemmingsbeperkingen” vervangen door het woord “gebruiksbeperkingen”.

Art. 46. In hoofdstuk VI van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 18 juni 2021, wordt afdeling V, die bestaat uit artikel 73, opgeheven.

Hoofdstuk 6. Wijzigingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid

Art. 47. In boek 6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, gewijzigd bij de decreten van 23 december 2011 en 28 maart 2014, wordt titel 1, die bestaat uit artikel 6.1.1, opgeheven.

Art. 48. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt artikel 6.2.3 opgeheven.

Art. 49. Aan artikel 6.2.4 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“De bestemmingswijzigingscompensatie wordt geregeld in titel 2, hoofdstuk 1 tot en met 4 en hoofdstuk 6, van het Instrumentendecreet van [...]”.

Art. 50. In boek 6, titel 2, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 23 december 2011 en 28 maart 2014, wordt hoofdstuk 4, dat bestaat uit artikel 6.2.5, opgeheven.

Art. 51. In boek 6, titel 2, hoofdstuk 5, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 23 december 2011 en 28 maart 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° artikel 6.2.6 tot en met 6.2.9/1 worden opgeheven;

2° artikel 6.2.10 wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 6.2.10. De Vlaamse Grondenbank kan naar aanleiding van een aanvraag voor een bestemmingswijzigingscompensatie een aanbod doen om de grond te ruilen met een gelijkwaardige grond.”.

Art. 52. In boek 6, titel 2, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 23 december 2011 en 28 maart 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° hoofdstuk 6, dat bestaat uit artikel 6.2.11, wordt opgeheven;

2° hoofdstuk 7, dat bestaat uit artikel 6.2.12 tot en met 6.2.14, wordt opgeheven.

Art. 53. In artikel 6.3.1 van hetzelfde decreet wordt het derde lid vervangen door wat volgt:

“De compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften wordt geregeld in titel 2, hoofdstuk 1 tot en met 4 en hoofdstuk 6, van het Instrumentendecreet van [...]”.

Art. 54. In artikel 6.3.2 van hetzelfde decreet wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 55. Artikel 6.3.3 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 6.3.3. De voorwaarden, vermeld in artikel 6.2.4, eerste lid, zijn van overeenkomstige toepassing.”.

Hoofdstuk 7. Wijzigingen van het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut

Art. 56. In artikel 3 van het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt punt 1° vervangen door wat volgt:

“1° gebruiker: een gebruiker als vermeld in artikel 3, 7°, van het Instrumentendecreet van [...]”.

Art. 57. In artikel 4 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan paragraaf 1 wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Die gebruikerscompensatie wordt geregeld in titel 2, hoofdstuk 1 tot en met 3 en hoofdstuk 5 en 6, van het Instrumentendecreet van [...]”.

2° paragraaf 3 wordt opgeheven.

Art. 58. In artikel 5 van hetzelfde decreet wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

“Die gebruikerscompensatie wordt geregeld in titel 2, hoofdstuk 1 tot en met 3 en hoofdstuk 5 en 6, van het Instrumentendecreet van [...]”.

Art. 59. In hetzelfde decreet worden de volgende artikelen opgeheven:

- 1° artikel 6, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014;
- 2° artikel 7 en 8;
- 3° artikel 10;
- 4° artikel 10/1, ingevoegd bij het decreet van 28 maart 2014.

Hoofdstuk 8. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 60. In artikel 1.1.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het laatst gewijzigd bij het decreet van 3 mei 2019, wordt een punt 8°/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“8°/2 landcommissie: een landcommissie als vermeld in artikel 2.2.1 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting;”.

Art. 61. In artikel 2.2.5, §1, eerste lid, van dezelfde codex, vervangen bij het decreet van 1 juli 2016 en gewijzigd bij de decreten van 3 mei 2019 en 9 juli 2021, wordt een punt 10°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“10°/1 in voorkomend geval, het schaderamingsrapport, vermeld in artikel 7, §2, van het Instrumentendecreet van [...], en het meerwaarderamingsrapport, vermeld in artikel 2.6.10, §2/1;”.

Art. 62. In artikel 2.3.1 van dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt tussen het derde en het vierde lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Stedenbouwkundige verordeningen kunnen aan de aanvrager van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden technische en financiële lasten opleggen. Alle lasten die in artikel 75, §3, van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning vermeld worden, kunnen door middel van een gemeentelijke, provinciale of gewestelijke stedenbouwkundige verordening op algemene wijze opgelegd worden.”.

Art. 63. In artikel 2.3.2, §2, van dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 26 april 2019, wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 64. Artikel 2.4.10 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 8 december 2017, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 2.4.10. §1. De eigenaar van een onroerend goed kan van het Vlaamse Gewest, de provincie of de gemeente de verwerving daarvan eisen als hij aantoonst dat ten gevolge van de vaststelling van een of meer al dan niet opeenvolgende ruimtelijke uitvoeringsplannen de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering ernstig in het gedrang komt.

De bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6, van het Instrumentendecreet van [...] zijn van toepassing op die koopplicht.

§2. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere voorwaarden en de procedure van de koopplicht, vermeld in paragraaf 1.”.

Art. 65. In titel II, hoofdstuk VI, afdeling 1, van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 28 maart 2014 en 25 april 2014, het besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 2014 en het decreet van 8 december 2017, wordt tussen het opschrift “Afdeling 1. Planschade” en artikel 2.6.1 een opschrift ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Onderafdeling 1. Algemene bepalingen”.

Art. 66. Artikel 2.6.1 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 28 maart 2014, 25 april 2014, 8 december 2017 en [...], wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 2.6.1. §1. De ruimtelijke uitvoeringsplannen kunnen erfdienstbaarheden van openbaar nut doen ontstaan en eigendomsbeperkingen inhouden, met inbegrip van een bouwverbod.

In de gevallen, vermeld in paragraaf 2 en 3, kan een bouw- of verkavelingsverbod dat volgt uit de definitieve vaststelling van een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan, aanleiding geven tot een planschadevergoeding.

§2. Planschadevergoeding wordt toegekend als een perceel volgens de voor dat perceel toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van het nieuwe ruimtelijk uitvoeringsplan niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen als vermeld in artikel 4.2.1, 1°, of om te verkavelen, terwijl het volgens de op het perceel toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen die golden op de dag die aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan voorafging, wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen, of voor een gemeenteraadsbesluit tot volledige of gedeeltelijke vrijgave van een woonreservegebied als vermeld in artikel 5.6.11.

§3. Er is geen planschadevergoeding verschuldigd in de volgende gevallen:

- 1° bij een verbod om te bouwen of te verkavelen als gevolg van een vastgestelde en, in voorkomend geval, goedgekeurde onteigeningsbeslissing;
- 2° bij een verbod om een grotere oppervlakte van een perceel te bebouwen dan het ruimtelijk uitvoeringsplan toestaat, of om bij een verkaveling de door het plan bepaalde bebouwingsdichtheid te overschrijden;
- 3° bij een verbod om de exploitatie van gevaarlijke, ongezonde en hinderlijke bedrijven voort te zetten na het verstrijken van de termijn waarvoor de milieuvergunning of de omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit was verleend;
- 4° bij een verbod om te bouwen op een stuk grond dat de minimumafmetingen niet heeft die in een ruimtelijk uitvoeringsplan vastgesteld zijn;
- 5° bij een verbod om te bouwen of te verkavelen buiten de bebouwde kernen wegens de dwingende eisen van de verkeersveiligheid;
- 6° bij een verbod om een stuk grond te verkavelen waarvoor een vroeger verleende verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden vervallen was op de datum van de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg dat het vermelde verbod inhoudt;
- 7° bij een weigering van een aanvraag om de functie van een gebouw te wijzigen;
- 8° als de waardevermindering die voor schadeloosstelling in aanmerking komt en berekend is conform artikel 2.6.2, §1, niet meer bedraagt dan 20% van de waarde van het goed op het ogenblik van de verwerving, geactualiseerd tot op de dag van het ontstaan van het recht op vergoeding en verhoogd met de lasten en kosten.”.

Art. 67. In artikel 2.6.2 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 25 april 2014 en het besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt vervangen door wat volgt:

“§1. Alleen de waardevermindering die voortvloeit uit het plan, vermeld in artikel 2.6.1, §2, kan in aanmerking komen voor planschadevergoeding.

Het recht op planschadevergoeding wordt geregeld in het Instrumentendecreet van [...]”;

2° paragraaf 2 en paragraaf 3 worden opgeheven;

3° aan paragraaf 4, eerste lid, worden de volgende zinnen toegevoegd:

“De betrokkene, het gewest, de provincie of de gemeente kan voor de toepassing van het eerste lid een beroep doen op de Vlaamse Grondenbank. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels voor de behandeling van een vraag of aanbod tot koop.”;

4° in paragraaf 4 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

“Als het perceel, vermeld in het eerste lid, het enige onroerende goed is waarvan de betrokkene eigenaar is, kan hij de terugkoop door het gewest, de provincie of de gemeente eisen. De bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6, van het Instrumentendecreet van [...] zijn van toepassing op die koopplicht. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels voor die koopplicht.”.

Art. 68. In artikel 2.6.3 van dezelfde codex wordt het eerste lid opgeheven.

Art. 69. In artikel 2.6.4 van dezelfde codex worden de woorden “of bijzonder plan van aanleg” opgeheven.

Art. 70. In artikel 2.6.5 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 28 maart 2014 en 25 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 2° wordt de zinsnede “minder dan vijftientig procent van een perceel bestrijkt en/of” opgeheven;

2° punt 4°, 6° en 7° worden opgeheven.

Art. 71. In artikel 2.6.10 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 5 juli 2013, 1 juli 2016 en 8 december 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 2 wordt vervangen door wat volgt:

“§2. De territoriaal bevoegde landcommissie maakt voor elk in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan dat een of meer van de bestemmingswijzigingen, vermeld in artikel 2.6.4, doorvoert, een ontwerp van meerwaarderapport op na raadpleging van de overheid die het ruimtelijk uitvoeringsplan heeft vastgesteld.

Het ontwerp van meerwaarderapport bevat een vermoede meerwaarde voor elk perceel waarop een bestemmingswijziging als vermeld in artikel 2.6.4 wordt doorgevoerd, met het oog op de vaststelling van de planbatenheffing, vermeld in paragraaf 1.

De vermoede meerwaarde is het verschil tussen de eigenaarswaarde vóór de bestemmingswijziging, en de eigenaarswaarde na de bestemmingswijziging.

De eigenaarswaarde wordt bepaald met toepassing van artikel 14, §3, van het Instrumentendecreet van [...].

De landcommissie bezorgt een uittreksel van het ontwerp van meerwaarderapport aan elk van de betrokken eigenaars. Elk van de betrokken eigenaars kan een bezwaar indienen tegen het ontwerp van meerwaarderapport. De landcommissie stelt het meerwaarderapport definitief vast als er geen tijdige bezwaren zijn ingediend of na de behandeling van de bezwaren.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels over de mededeling van het ontwerp van meerwaarderapport aan de eigenaars, de indiening van een bezwaar tegen het ontwerp van meerwaarderapport en de behandeling van een dergelijk bezwaar. Ze kan ook nadere regels vaststellen voor de opmaak van het ontwerp van meerwaarderapport.”;

2° er wordt een paragraaf 2/1 ingevoegd, die luidt als volgt:

“§2/1. Een overheid die een ruimtelijk uitvoeringsplan wil vaststellen, kan de territoriaal bevoegde landcommissie vóór de definitieve vaststelling ervan verzoeken om een meerwaaderamingsrapport op te maken. Het meerwaaderamingsrapport bevat een berekening van de vermoede meerwaarde op het niveau van het globale ruimtelijk uitvoeringsplan.

De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de opmaak van een meerwaaderamingsrapport.”.

Art. 72. Artikel 2.6.11 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 2.6.11. Voor de berekening van de planbatenheffing wordt het bedrag van de meerwaarde van een perceel verdeeld in twee schijven:

- 1° eerste schijf: meerwaarde lager dan of gelijk aan 250.000 euro, belast tegen 25 procent;
- 2° tweede schijf: meerwaarde hoger dan 250.000 euro, belast tegen 50 procent.

De verplichtingen met betrekking tot de ontwikkelingskosten uit overeenkomsten als vermeld in artikel 2.2.5, §2, tweede lid, worden in mindering gebracht van de planbatenheffing, vermeld in het eerste lid. De overeenkomsten bevatten een gedetailleerde financiële raming van die ontwikkelingskosten.”.

Art. 73. Artikel 2.6.12 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 74. In artikel 2.6.13, §1, van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 4 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in het eerste lid, worden de woorden “door het departement aangeleverde gegevens” vervangen door de woorden “het meerwaarderapport”;
- 2° in het tweede lid, wordt de zinsnede “Het departement verzamelt, ontsluit en beheert voormelde gegevens” vervangen door de zinsnede “Het departement en de Vlaamse Landmaatschappij, opgericht bij het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij, verzamelen, ontsluiten en beheren het meerwaarderapport”;

3° het derde lid wordt vervangen door wat volgt:

“De ambtenaar die daartoe door de Vlaamse Regering gemachtigd is, verklaart de kohieren uitvoerbaar, uiterlijk op 31 december van het jaar dat volgt op het jaar waarin het meerwaarderapport, vermeld in artikel 2.6.10, §2, definitief is geworden doordat er geen of geen tijdige bezwaren zijn ingediend, of nadat de bezwaren zijn behandeld.”.

Art. 75. Artikel 2.6.14 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 18 december 2009, 4 april 2014, 25 april 2014 en 18 december 2015, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 2.6.14. §1. De planbatenheffing is betaalbaar binnen een termijn van:

- 1° vijftien dagen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte betreffende een overdracht ten bezwarenden titel door de heffingsplichtige van enig zakelijk recht met betrekking tot het perceel. Het louter openvallen van een nalatenschap, een uitonverdeeldheidtrekking naar aanleiding van een nalatenschap, een schenking ten kostelozen titel en een overdracht ten bezwarenden titel van een deel van de kavels binnen een verkaveling vallen daar niet onder;
- 2° vijftientwintig maanden na het verlenen van een definitieve omgevingsvergunning voor bouwwerken als vermeld in artikel 4.2.1, voor zover die vergunning vóór de inwerkingtreding van de bestemmingswijziging niet kon worden verleend en voor zover de handelingen niet louter betrekking hebben op het vellen van bomen, afbraakwerken of bodemsaneringswerken;
- 3° vijftientwintig maanden na het verlenen van een definitieve omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, voor zover die vergunning vóór de inwerkingtreding van de bestemmingswijziging niet kon worden verleend.

Als een omgevingsvergunning als vermeld in het eerste lid, 2° of 3°, uitdrukkelijk melding maakt van verschillende fasen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden, wordt de planbatenheffing gefaseerd betaald overeenkomstig de regels die de Vlaamse Regering daarvoor heeft bepaald. Binnen een termijn van vijftientwintig maanden na de aanvang van elke fase wordt de heffing die voor die fase verschuldigd is, betaald.

§2. Als een verrichting als vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 1°, plaatsvond vóór de verzending van het aanslagbiljet, wordt de planbatenheffing betaald binnen een termijn van zes maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Als een verrichting als vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 2° en 3°, plaatsvond vóór de verzending van het aanslagbiljet, wordt de planbatenheffing betaald binnen een termijn van vijftientwintig maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

§3. In afwijking van paragraaf 1 is de planbatenheffing niet betaalbaar als de belastingplichtige in verband met een vergunning als vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 2° en 3°, aan de Vlaamse Belastingdienst meldt dat:

- 1° de vergunning voor de uitvoering van stedenbouwkundige handelingen overeenkomstig artikel 99 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is vervallen;
- 2° hij afstand heeft gedaan van de vergunning voor de uitvoering van stedenbouwkundige handelingen door middel van een melding per beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen;
- 3° hij afstand heeft gedaan van de vergunning voor het verkavelen van gronden overeenkomstig artikel 104, eerste lid, van hetzelfde decreet.

Als na de toepassing van het eerste lid een nieuwe vergunning als vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 2° en 3°, verleend wordt, geldt opnieuw de termijn van betaalbaarheid, vermeld in paragraaf 1.

De melding aan de Vlaamse Belastingdienst gebeurt op straffe van onontvankelijkheid vóór het verstrijken van de betalingstermijn, vermeld in paragraaf 1, eerste lid.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere procedureregels voor die melding.

§4. Als in de periode tussen de inwerkingtreding van de bestemmingswijziging en een verrichting als vermeld in paragraaf 1, eerste lid, een of meer nieuwe bestemmingswijzigingen in werking treden, worden voor de toepassing van deze afdeling de stedenbouwkundige voorschriften vóór de eerste bestemmingswijziging en de stedenbouwkundige voorschriften na de laatste bestemmingswijziging met elkaar vergeleken.”.

Art. 76. In artikel 2.6.16, §6, eerste lid, van dezelfde codex wordt tussen de woorden “het departement” en de woorden “een protocol” de zinsnede “en de Vlaamse Landmaatschappij, opgericht bij het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij en de landcommissies,” ingevoegd.

Art. 77. In artikel 2.6.17 van dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

“§3. Onverminderd artikel 2.2.2, §2, vierde lid, worden uitgaven ten laste van het Fonds op de volgende wijze aangerekend:

- 1° de inkomsten die voortkomen uit een gewestelijke bestemmingswijziging naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “bedrijvigheid” valt, worden gestort in het Rubiconfonds, vermeld in artikel 28 van het decreet van 27 juni 2003 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2003;
- 2° de inkomsten uit andere gewestelijke bestemmingswijzigingen dan die, vermeld in punt 1°, worden gestort op een rekening van het Grondfonds, vermeld in artikel 5.6.3 van deze codex, en aangewend voor activeringsprojecten als vermeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021, met dien verstande dat de door de erkende woonmaatschappijen betaalde heffingen te allen tijde worden ingezet voor strategische projecten voor een doelgroepengericht woonbeleid;
- 3° de inkomsten die voortkomen uit een provinciale of gemeentelijke bestemmingswijziging, worden doorgestort naar respectievelijk de betrokken provincie of gemeente.

Provincies en gemeenten bewerkstelligen bij de opmaak van hun begrotingen dat ten minste een equivalent van de in het vorige begrotingsjaar doorgestorte inkomsten, vermeld in het eerste lid, 2° en 3°, bestemd wordt binnen het lokale ruimtelijke beleid.”;

2° er wordt een paragraaf 4 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§4. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen over de wijze en het moment waarop de inkomsten die voortkomen uit provinciale of gemeentelijke bestemmingswijzigingen, worden doorgestort.”.

Art. 78. In titel II, hoofdstuk VI, afdeling 2, onderafdeling 7, van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 16 juli 2010 en 13 december 2013, wordt het opschrift van sectie 2 vervangen door wat volgt:

“Sectie 2. Monitoring”.

Art. 79. In artikel 2.6.19 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in het eerste lid wordt het woord “evaluatiemechanisme” vervangen door het woord “monitoringsmechanisme”;
- 2° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

“De Vlaamse Regering stelt hiertoe vijfjaarlijks een globaal monitoringsrapport op, dat aan het Vlaams Parlement wordt voorgelegd.”.

Art. 80. In artikel 4.4.1, §2, van dezelfde codex, vervangen bij het decreet van 8 december 2017 en gewijzigd bij de decreten van 26 april 2019 en 18 juni 2021, worden de woorden “tenzij die voorschriften deze handelingen uitdrukkelijk verbieden” vervangen door de zinsnede “tenzij de voorschriften, andere dan verkavelingsvoorschriften, die handelingen uitdrukkelijk verbieden”.

Art. 81. In artikel 4.4.2 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 11 mei 2012 en 25 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° paragraaf 2 wordt vervangen door wat volgt:

“§2. Als in laatste administratieve aanleg een omgevingsvergunning wordt geweigerd voor stabiliteitswerken aan constructies als vermeld in paragraaf 1, kan de eigenaar eisen dat het Vlaamse Gewest zijn perceel aankoopt, met inbegrip van alle op dat perceel vergunde of als vergund te beschouwen constructies. De bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6, van het Instrumentendecreet van [...] zijn van toepassing op die koopplicht.”;

- 2° paragraaf 3 wordt opgeheven.

Art. 82. Aan artikel 5.1.6, derde lid, van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 8 december 2017 en 7 december 2018, wordt de volgende zin toegevoegd:

“Hetzelfde geldt voor de landcommissies.”.

Art. 83. In artikel 5.6.8 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 8 december 2017 en gewijzigd bij het decreet van 26 april 2019, wordt paragraaf 6 vervangen door wat volgt:

“§6. Eigenaars van gronden die in watergevoelig openruimtegebied liggen dat is aangeduid conform dit artikel, kunnen een vergoeding verkrijgen met toepassing van dezelfde voorwaarden en modaliteiten als die welke gelden voor de planscha-devergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, waarbij:

- 1° het recht op vergoeding ontstaat conform artikel 13, §1, van het Instrumentendecreet van [...];
- 2° het vorderingsrecht twee jaar nadat het recht op vergoeding is ontstaan, vervalst;
- 3° de vergoedingsgerechtigde diegene is die op het ogenblik van de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering tot aanduiding van het watergevoelig openruimtegebied het eigendomsrecht of het bloot eigendomsrecht op het perceel kan laten gelden.

De vergoeding wordt gevorderd ten aanzien van het Vlaamse Gewest en wordt aangerekend op het Rubiconfonds.”.

Hoofdstuk 9. Wijzigingen van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting

Art. 84. Aan artikel 1.1.2 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, gewijzigd bij het decreet van 9 november 2018, wordt een punt 11° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“11° projectrapport: een projectrapport als vermeld in artikel 47, §3, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.”.

Art. 85. In artikel 1.1.4, §1, van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan het tweede lid wordt een punt 4° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“4° ter uitvoering van het projectrapport voor de realisatie van een natuurinrichtingsproject.”;

2° er wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“In het tweede lid, 4°, wordt verstaan onder natuurinrichtingsproject: een natuurinrichtingsproject als vermeld in artikel 47, §1, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.”.

Art. 86. In artikel 2.1.3 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid worden de woorden “het betrokken landinrichtingsplan of inrichtingsnota” vervangen door de zinsnede “het landinrichtingsplan, het projectrapport of de inrichtingsnota daarvoor”;

2° in het derde lid worden de woorden “het landinrichtingsplan of de inrichtingsnota” vervangen door de zinsnede “het landinrichtingsplan, het projectrapport of de inrichtingsnota”.

Art. 87. In artikel 2.1.4 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan paragraaf 1 wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“De vergoeding, vermeld in het eerste lid, wordt geregeld in titel 2 van het Instrumentendecreet van [...].”;

2° paragraaf 2 wordt opgeheven;

3° in paragraaf 3, eerste lid, worden de woorden “het landinrichtingsplan of de inrichtingsnota” vervangen door de zinsnede “het landinrichtingsplan, het projectrapport of de inrichtingsnota”.

Art. 88. In artikel 2.1.9, §2, van hetzelfde decreet wordt de zinsnede “het landinrichtingsplan, de inrichtingsnota” vervangen door de zinsnede “het landinrichtingsplan, het projectrapport, de inrichtingsnota”.

Art. 89. In deel 2, titel 1, hoofdstuk 3, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 1 juli 2016, 30 juni 2017 en 9 november 2018, wordt het opschrift van afdeling 5 vervangen door wat volgt:

“Afdeling 5. Herverkaveling uit kracht van wet die gekoppeld is aan een ruimtelijk uitvoeringsplan”.

Art. 90. Artikel 2.1.61 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 2.1.61. Herverkaveling uit kracht van wet kan gekoppeld worden aan de opmaak of de wijziging van een ruimtelijk uitvoeringsplan, waarbij de stedenbouwkundige voorschriften die in de ruimtelijke ordening van kracht zijn, en de eigendoms- en gebruikssituatie van de betrokken gronden gelijktijdig worden aangepast. Herverkaveling uit kracht van wet die gekoppeld is aan een ruimtelijk uitvoeringsplan, beoogt een optimaler en evenwichtiger grondgebruik. De stedenbouwkundige voorschriften en de eigendoms- en gebruikssituatie van de betrokken gronden kunnen gelijktijdig aangepast worden conform artikel 2.1.63 tot en met 2.1.66.”

Art. 91. In artikel 2.1.63 van hetzelfde decreet worden de woorden “herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil” vervangen door de woorden “herverkaveling uit kracht van wet die gekoppeld is aan een ruimtelijk uitvoeringsplan”.

Art. 92. In artikel 2.1.64, §1, van hetzelfde decreet wordt het woord “omwisseling” vervangen door het woord “aanpassing”.

Art. 93. In artikel 2.1.65 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 1 juli 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in paragraaf 2, eerste lid, 1°, worden de woorden “de wijziging van het bestemmingsgebied ten gevolge van de planologische ruil” vervangen door de woorden “de wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften ten gevolge van de opmaak of de wijziging van het ruimtelijk uitvoeringsplan”;
- 2° in paragraaf 2, eerste lid, 2°, wordt punt a) vervangen door wat volgt:
 - “a) de vroegere percelen met vermelding van de stedenbouwkundige voorschriften die in de ruimtelijke ordening van kracht zijn vóór de wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften ten gevolge van de opmaak of de wijziging van het ruimtelijk uitvoeringsplan;”;
- 3° in paragraaf 2, eerste lid, 4°, wordt punt a) vervangen door wat volgt:
 - “a) de vroegere percelen met vermelding van de stedenbouwkundige voorschriften die in de ruimtelijke ordening van kracht zijn vóór de wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften ten gevolge van de opmaak of de wijziging van het ruimtelijk uitvoeringsplan;”;
- 4° in paragraaf 2, tweede lid, worden de woorden “het bestemmingsgebied” vervangen door de woorden “de stedenbouwkundige voorschriften”;
- 5° in paragraaf 3, eerste lid, 2°, worden de woorden “het bestemmingsgebied dat aangewezen is” vervangen door de woorden “de stedenbouwkundige voorschriften die aangewezen zijn”;
- 6° in paragraaf 3, eerste lid, 3°, a), worden de woorden “het bestemmingsgebied dat aangewezen is” vervangen door de woorden “de stedenbouwkundige voorschriften die aangewezen zijn”;

- 7° in paragraaf 3, eerste lid, 4°, a), worden de woorden "het bestemmingsgebied dat aangewezen is" vervangen door de woorden "de stedenbouwkundige voorschriften die aangewezen zijn";
- 8° in paragraaf 3, tweede lid, worden de woorden "het bestemmingsgebied dat aangewezen is" vervangen door de woorden "de stedenbouwkundige voorschriften die aangewezen zijn";
- 9° in paragraaf 7 worden de woorden "herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil" telkens vervangen door de woorden "herverkaveling uit kracht van wet die gekoppeld is aan een ruimtelijk uitvoeringsplan".

Art. 94. Aan deel 2, titel 1, hoofdstuk 3, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 1 juli 2016, 30 juni 2017 en 9 november 2018, wordt een afdeling 6 toegevoegd, die luidt als volgt:

"Afdeling 6. Recht van voorkeur".

Art. 95. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 3 mei 2019, wordt aan afdeling 6, toegevoegd bij artikel 94, een artikel 2.1.66/1 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 2.1.66/1. Om het doel van een landinrichtingsproject of een project, plan of programma te realiseren kan de Vlaamse Grondenbank een recht van voorkeur uitoefenen. Het recht van voorkeur is van toepassing bij de verkoop van onroerende goederen die in de zones liggen die de Vlaamse Regering heeft aangeduid als een zone waar het recht van voorkeur geldt met toepassing van dit decreet. Het besluit dat de zone aanduidt waarbinnen het recht van voorkeur geldt, wordt bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

De Vlaamse Regering stelt regels vast voor de totstandkoming van de aanduiding van de zones waar het recht van voorkeur geldt, de afbakening en de opheffing van het recht van voorkeur, en de wijze van bekendmaking van het recht van voorkeur."

Art. 96. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 3 mei 2019, wordt aan dezelfde afdeling 6 een artikel 2.1.66/2 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 2.1.66/2. Artikel 19/1, artikel 19/2, tweede lid, artikel 19/3 en artikel 19/4 van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen zijn van toepassing op het recht van voorkeur, vermeld in artikel 2.1.66/1."

Art. 97. In artikel 2.1.75 van hetzelfde decreet worden het derde en het vierde lid opgeheven.

Art. 98. Artikel 2.1.76 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 2.1.76. De bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6, van het Instrumentendecreet van [...] zijn van toepassing op de koopplicht, vermeld in artikel 2.1.75."

Art. 99. Artikel 2.1.77 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 2.1.77. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere voorwaarden voor de koopplicht, vermeld in artikel 2.1.75."

Art. 100. In artikel 2.2.1 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 30 juni 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid wordt punt 2° vervangen door wat volgt:

“2° de herverkaveling uit kracht van wet die gekoppeld is aan een ruimtelijk uitvoeringsplan;”;

2° er wordt een vierde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“De landcommissies vervullen de opdrachten die de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het Instrumentendecreet van [...] en de uitvoeringsbesluiten ervan aan die landcommissies hebben opgedragen in het kader van de planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de compenserende vergoedingen, vermeld in artikel 6 van het Instrumentendecreet van [...], en de billijke schadevergoedingen, vermeld in artikel 30 van het Instrumentendecreet van [...]. Dat houdt met name in dat ze belast worden met:

- 1° het opmaken van een schaderamingsrapport als vermeld in artikel 7 van het Instrumentendecreet van [...];
- 2° het opmaken van een schaderapport als vermeld in artikel 7 van het Instrumentendecreet van [...];
- 3° in voorkomend geval, het nemen van beslissingen over de compenserende vergoedingen;
- 4° de berekening van de eigenaarsvergoeding, vermeld in artikel 14 van het Instrumentendecreet van [...];
- 5° de berekening van de gebruikersvergoeding, vermeld in artikel 17 van het Instrumentendecreet van [...];
- 6° het opmaken van een meerwaarderapport als vermeld in artikel 2.6.10, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- 7° het opmaken van een meerwaaderamingsrapport als vermeld in artikel 2.6.10, §2/1, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.”.

Art. 101. Artikel 2.2.2 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 18 december 2015, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 2.2.2. §1. Een landcommissie is samengesteld uit de volgende leden:

- 1° de voorzitter, die wordt voorgedragen door de Vlaamse minister, bevoegd voor de landinrichting en het natuurbehoud;
- 2° de secretaris, die wordt voorgedragen door het agentschap;
- 3° een lid dat wordt voorgedragen door de Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening;
- 4° een lid dat wordt voorgedragen door de Vlaamse minister, bevoegd voor de financiën en de begroting;
- 5° een lid dat wordt voorgedragen door de Vlaamse minister, bevoegd voor het landbouwbeleid en de zeevisserij;
- 6° een lid dat wordt voorgedragen door de Vlaamse minister, bevoegd voor de openbare werken;
- 7° een lid dat deskundig is op het vlak van de waardebepaling van onroerende goederen en dat wordt voorgedragen door het Agentschap voor Natuur en Bos;
- 8° een lid dat deskundig is op het vlak van de waardebepaling van onroerende goederen en dat wordt voorgedragen door het Departement Landbouw en Visserij.

De Vlaamse Regering kan de landcommissies uitbreiden met maximaal drie leden.

Voor de leden, vermeld in het eerste en tweede lid, worden op dezelfde wijze plaatsvervangende leden aangewezen.

De leden en de plaatsvervangende leden van de landcommissies zijn personeelslid bij de Vlaamse administratie. De voorzitter, vermeld in het eerste lid, 1^o, is een personeelslid of, op voorwaarde van een bijzondere motivering, een gewezen personeelslid bij de Vlaamse administratie.

De voorzitter van de vijf landcommissies is altijd dezelfde persoon. De plaatsvervangende voorzitter van de vijf landcommissies is altijd dezelfde persoon.

§2. De Vlaamse Regering benoemt de leden en de plaatsvervangende leden van de landcommissies.

§3. De Vlaamse Regering stelt nadere regels vast voor de werking, de organisatie en de taken van de landcommissies.”.

Art. 102. Artikel 2.2.4 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 2.2.4. Het agentschap voert het secretariaat van de landcommissies en vervult als zodanig de rol van verwerker. De landcommissies zijn verantwoordelijk voor de verwerking van alle informatie, met inbegrip van de persoonsgegevens, vermeld in artikel 2.2.5, alsook van de gegevens die ze verwerken bij het vervullen van de taken, vermeld in artikel 2.2.1.

De landcommissies bewaren de persoonsgegevens gedurende de termijnen die noodzakelijk zijn om de taken, vermeld in artikel 2.2.1, te vervullen, overeenkomstig de regels die zijn opgenomen in het Bestuursdecreet van 7 december 2018 in verband met het beheren, bewaren en vernietigen van bestuursdocumenten.

De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen voor de werking en de taken van het secretariaat van de landcommissies.”.

Art. 103. In artikel 4.1.1 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1^o in het tweede lid wordt de zin “Voor de toepassing van de instrumenten inrichtingswerken uit kracht van wet, vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsreconversie, bedrijfsstopzetting, recht van voorkoop, vestigen van erfdiensbaarden tot openbaar nut, herverkaveling uit kracht van wet, herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil en vergoeding voor waardeverlies van gronden, is een machtiging van de Vlaamse Regering vereist.” opgeheven;
- 2^o in het derde lid wordt de zin “Voor de toepassing van de instrumenten inrichtingswerken uit kracht van wet, vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsreconversie, bedrijfsstopzetting, recht van voorkoop, vestigen van erfdiensbaarden tot openbaar nut, herverkaveling uit kracht van wet, herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil en vergoeding voor waardeverlies van gronden, is een machtiging van de Vlaamse Regering vereist.” opgeheven.

Hoofdstuk 10. Wijzigingen van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Art. 104. Artikel 75 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, gewijzigd bij de decreten van 8 december 2017 en 3 mei 2019 en bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 75. §1. De bevoegde overheid kan aan een omgevingsvergunning lasten verbinden.

De bevoegde overheid neemt de volgende lasten op bij een omgevingsvergunning:

- 1° de lasten die de gemeenteraad heeft opgelegd bij de beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg, vermeld in artikel 31;
- 2° de lasten met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod als voldaan is aan de uitsluitende voorwaarde, vermeld in artikel 5.100 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 3° de lasten die de gemeenteraad met toepassing van artikel 5.6.11, §4, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft opgelegd bij de volledige of gedeeltelijke vrijgave van een woonreservegebied;
- 4° de lasten bij toepassing van de volgende afwijkingsregels van stedenbouwkundige voorschriften van titel 4, hoofdstuk 4, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:
 - a) de afwerkingsregel conform artikel 4.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
 - b) de basisrechten voor zonevreemde constructies conform artikel 4.4.10 tot 4.4.20 van dezelfde codex;
 - c) de zonevreemde functiewijzigingen conform artikel 4.4.23 van dezelfde codex.

§2. Die lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van de omgevingsvergunning uit die vergunning haalt en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich neemt.

De lasten zijn redelijk in verhouding tot het vergunde project. Ze kunnen worden verwezenlijkt door toedoen van de aanvrager.

De bevoegde overheid kan een gefaseerde uitvoering van de lasten voorschrijven.

§3. De lasten, vermeld in paragraaf 1, kunnen betrekking hebben op:

- 1° de verwezenlijking of de renovatie van groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, openbare gebouwen, infrastructuur om de mobiliteit, nutsvoorzieningen of woningen op kosten van de vergunninghouder te verbeteren. Vóór er lasten voor nutsvoorzieningen worden opgelegd, vraagt de bevoegde overheid, de ambtenaar die ze gemachtigd heeft of in voorkomend geval de gemeentelijke omgevingsambtenaar advies aan de nutsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente waarin het voorwerp van de vergunning ligt. Daarbij wordt gestreefd naar het gelijktijdig aanleggen van nutsvoorzieningen, waardoor de hinder ten gevolge van die aanleg zo veel mogelijk wordt beperkt;
- 2° de bewerkstelling van een vermenging van kavels die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen op grond van de grootte van de kavels, respectievelijk de typologie, de kwaliteit, de vloeroppervlakte, het volume of de lokalenindeling van de woningen die erop opgericht worden, of van de op te stellen vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt;

- 3° de gratis, vrij en onbelaste grondafstand bij eigendomsoverdracht van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd;
- 4° de storting van een geldwaarde, bestemd voor het ruimtelijk beleid, op voorwaarde dat dit geregeld wordt in een stedenbouwkundige verordening als vermeld in artikel 2.3.1 en 2.3.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

§4. De lasten in natura, vermeld in paragraaf 3, 1° tot en met 3°, bevinden zich in of in de nabijheid van projecten die de lasten doen ontstaan. Ze worden in de vergunning bepaald op basis van de aard en de te verwachten gevolgen van het project.

De inkomsten van de financiële lasten, vermeld in paragraaf 3, 4°, worden door de bevoegde overheid aangewend voor het ruimtelijk beleid. De bevoegde overheid bewerkstelligt bij de opmaak van haar begrotingen dat ten minste een equivalent van de in het vorige begrotingsjaar doorgestorte inkomsten bestemd wordt binnen het ruimtelijke beleid, zoals in het bijzonder het voldoen van plan-schadevergoedingen en de aanwending van het instrument planologische ruil. Onder planologische ruil wordt verstaan: de omwisseling van gebiedsbestemmingen vanuit een samenhangende visie op de duurzame ruimtelijke ordening van het volledige plangebied.

De bevoegde overheid kan beslissen om de bedragen van de lasten van meerdere vergunningen aan te wenden om gelijke handelingen en werken te verwezenlijken, als geen enkele bijdrage afzonderlijk zou volstaan om de verwezenlijking ervan volledig te financieren.

§5. Bij een overdracht van een omgevingsvergunning blijft de overdragende partij gehouden tot de goede uitvoering van de lasten totdat de overdracht gerealiseerd is, waarop de nieuwe vergunninghouder vervolgens gehouden is de lasten uit te voeren.”.

Art. 105. Artikel 76 van hetzelfde decreet wordt opgeheven.

Art. 106. Artikel 77 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 77. §1. Voor de lasten in natura, vermeld in artikel 75, §3, 1° tot en met 3°, verleent de houder van de vergunning die daarop betrekking heeft, een financiële waarborg vóór er met de werken gestart wordt.

De waarborg dekt de volledige geraamde kostprijs van de lasten, vermeld in het eerste lid, behalve als kan worden vastgesteld dat de financiële toestand van de begunstigde van de vergunning dat niet toelaat. De bevoegde overheid kan die dekking verminderen tot een niveau dat aanvaardbaar is voor de financiële toestand van de begunstigde van de vergunning, maar de waarborg mag niet kleiner zijn dan de helft van de geraamde kosten van de lasten.

De waarborg kan worden geleverd met een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas of door een financiële instelling borg te laten staan voor het bedrag van het project.

De waarborg kan worden vrijgemaakt naarmate de als lasten opgelegde handelingen en werken worden uitgevoerd, in verhouding tot de investeringen die in het kader van de lasten al zijn verricht, tegen maximaal 60% van de totale waarde, waarbij het saldo pas wordt vrijgemaakt als de bevoegde overheid of haar gemachtigde die handelingen en werken voorlopig opgeleverd heeft.

§2. Als de uitvoering van diverse lasten financieel wordt gewaarborgd, hanteert de bevoegde overheid één waarborg voor de totaliteit van de lasten in kwestie, waarbij aangegeven wordt welk waarborggedeelte betrekking heeft op elke last afzonderlijk.

§3. Bij een overdracht van een vergunning blijft de overdragende partij ertoe gehouden borg te staan voor de goede uitvoering van de lasten totdat de nieuwe houder van de vergunning de bevoegde overheid een financiële waarborg heeft geleverd die gelijk is aan de waarborg, vermeld in paragraaf 1.

§4. De waarborg is in de volgende gevallen opeisbaar of van rechtswege door de bevoegde overheid verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:

- 1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;
- 2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.

§5. De waarborg kan zonder uitvoering van de lasten alleen worden vrijgemaakt als de vergunning waarvoor de lasten werden opgelegd, vervallen is en het project niet of zelfs niet gedeeltelijk werd uitgevoerd.”

Art. 107. Aan artikel 99, §1, eerste lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 15 juli 2016 en 8 december 2017, wordt een punt 6° toegevoegd, dat luidt als volgt:

- “6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:
- a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;
 - b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;
 - c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.”

Titel 6. Slotbepalingen

Hoofdstuk 1. Monitoring en evaluatie

Art. 108. Uiterlijk één jaar na de inwerkingtreding van titel 2 en vervolgens jaarlijks stelt de Vlaamse Regering een monitoringsrapport op over de methodiek van berekening van de eigenaarsvergoedingen, vermeld in artikel 14, §4.

De Vlaamse Regering onderwerpt dit decreet aan een evaluatie. De conclusies van die evaluatie worden vastgelegd in een rapport dat ook beleidsaanbevelingen over mogelijke nieuwe of aangepaste realisatiegerichte instrumenten omvat. Uiterlijk vijf jaar na de inwerkingtreding van dit decreet wordt het rapport aan het Vlaams Parlement bezorgd.

Hoofdstuk 2. Opdracht tot codificatie

Art. 109. De Vlaamse Regering kan de bepalingen van dit decreet en van de hieronder vermelde decreten, voor zover ze betrekking hebben op het realisatiegerichte instrumentarium, codificeren, met inachtneming van de wijzigingen die daarin uitdrukkelijk of stilzwijgend zijn aangebracht tot aan het tijdstip van de codificatie:

- 1° het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen;
- 2° het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
- 3° het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018;
- 4° het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen;
- 5° het Bodemdecreet van 27 oktober 2006;
- 6° het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- 7° het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erf-dienstbaarheden tot openbaar nut;
- 8° de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- 9° het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting;
- 10° het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Voor de opdracht tot codificatie, vermeld in het eerste lid, kan de Vlaamse Regering:

- 1° de volgorde en de nummering van de te codificeren bepalingen veranderen en in het algemeen de teksten naar de vorm wijzigen;
- 2° de verwijzingen die in de te codificeren bepalingen voorkomen, met de nieuwe nummering in overeenstemming brengen;
- 3° zonder afbreuk te doen aan de beginselen die in de te codificeren bepalingen vervat zijn, de redactie ervan wijzigen om eenheid in de terminologie te brengen, de bepalingen onderling te doen overeenstemmen en ze in overeenstemming te brengen met de actuele stand van de regelgeving;
- 4° in de bepalingen die niet in de codificatie zijn opgenomen, de verwijzingen naar de gecodificeerde bepalingen aanpassen.

De codificatie zal het volgende opschrift dragen: "Vlaamse Instrumentencodex van [...]".

De codificatie treedt in werking op de dag van de bekrachtiging ervan bij het decreet.

Hoofdstuk 3. Overgangsbepalingen

Art. 110. De uitvoeringsbesluiten van de decreten, vermeld in artikel 109, eerste lid, blijven gelden tot ze worden gewijzigd of opgeheven.

Art. 111. Titel 2 en 3 zijn van toepassing op compenserende vergoedingen en koopplichten naar aanleiding van gebruiksbepalingen die voortvloeien uit ruimtelijke uitvoeringsplannen die voorlopig worden vastgesteld vanaf de datum van de inwerkingtreding van die titels.

Aanvragen of vorderingen tot compenserende vergoedingen en koopplichten naar aanleiding van gebruiksbepalingen die voortvloeien uit ruimtelijke uitvoeringsplannen die eerder voorlopig vastgesteld werden, worden afgehandeld overeenkomstig de bepalingen die van toepassing zijn, zoals die van kracht waren op de dag vóór de datum van de inwerkingtreding van de titels vermeld in het eerste lid.

Art. 112. Op de andere gebruiksbeperkingen dan die, vermeld in artikel 111, en dan die welke voortvloeien uit de projecten of plannen, vermeld in het derde en vierde lid, waardoor de mogelijkheid bestaat om een compenserende vergoeding als vermeld in artikel 6 of een koopplicht als vermeld in artikel 21 toe te passen, die van kracht zijn vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 6, dan wel artikel 21 van dit decreet, blijven de bepalingen van toepassing zoals die van kracht waren vóór de datum van inwerkingtreding van artikel 6, dan wel artikel 21 van dit decreet.

Dit decreet is niet van toepassing op lopende aanvragen tot het vervullen van een koopplicht of lopende gerechtelijke procedures die onderworpen blijven aan de bepalingen die van kracht waren vóór de datum van inwerkingtreding van artikel 6, dan wel artikel 21 van dit decreet.

Op de natuurinrichtingsprojecten die overeenkomstig artikel 47 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu zijn ingesteld vóór de inwerkingtreding van artikel 36 van dit decreet, blijven de bepalingen van artikel 47 van het voormelde decreet van 21 oktober 1997 van toepassing zoals die geldig waren vóór de datum van inwerkingtreding van artikel 36 van dit decreet.

Titel 2 en 3 zijn van toepassing op compenserende vergoedingen en koopplichten naar aanleiding van gebruiksbeperkingen die voortvloeien uit landinrichtingsplannen en inrichtingsnota's die met toepassing van artikel 3.3.1 of 4.2.1 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting zijn vastgesteld vanaf de datum van inwerkingtreding van titel 2 en 3. Op de compenserende vergoedingen en koopplichten naar aanleiding van gebruiksbeperkingen die voortvloeien uit landinrichtingsplannen en inrichtingsnota's die met toepassing van artikel 3.3.1 of 4.2.1 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting zijn vastgesteld vóór de inwerkingtreding van titel 2 en 3, blijven de bepalingen van toepassing zoals die geldig waren vóór de datum van inwerkingtreding van titel 2 en 3.

Art. 113. Artikel 69 tot en met 77 zijn van toepassing op ruimtelijke uitvoeringsplannen die voorlopig worden vastgesteld vanaf de datum van inwerkingtreding van die artikelen.

Art. 114. De bepalingen van deel 2, titel 1, hoofdstuk 3, afdeling 5 "Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil", van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, zoals die van toepassing waren vóór de inwerkingtreding van artikel 90, blijven van toepassing voor projecten waarvoor het openbaar onderzoek betreffende het ontwerp van grondruilplan en ruimtelijk uitvoeringsplan al is opgestart op de datum van de inwerkingtreding van artikel 90.

Hoofdstuk 4. Inwerkingtreding

Art. 115. De Vlaamse Regering bepaalt de data van inwerkingtreding van dit decreet, met uitzondering van artikel 41 tot en met 43, artikel 82, artikel 89 tot en met 96, artikel 100, 1°, artikel 102 en artikel 103.

Artikel 104 tot en met 107 treden in werking op 1 januari 2024.